

# 9

## Projekt Nora – fastighetsförsäljning samt nytt vård- och omsorgsboende och ombyggnad av befintlig fastighet 20RS9777

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9777

Organ  
**Regionstyrelsens arbetsutskott**

## **Projekt Nora – fastighetsförsäljning samt nytt vård- och omsorgsboende och ombyggnad av befintlig fastighet**

### **Förslag till beslut**

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

att godkänna upprättade förslag till avtal (köpebrev och köpekontrakt) om att Länsgården Fastigheter köper fastigheten Rosen 11, Nora, för 38 miljoner kronor med tillträdesdag 2021-03-01 från Region Örebro län,

att godkänna att Länsgården Fastigheter AB på Nora kommuns uppdrag bygger ett nytt vård- och omsorgsboende på ”Fastigheten Rosen 11” i Nora under förutsättning att Nora kommun och Länsgården Fastigheter AB senast i samband med tilldelningsbeslut i byggentreprenaden, har tecknat hyresavtal samt

att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att detaljplaneändringen avseende fastigheten Rosen 11 vinner laga kraft.

### **Sammanfattning**

Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Orsaken är att det nuvarande vård- och omsorgsboendet Tullbackagården med 63 platser inte är ändamålsenligt och att Nora kommun de närmaste åren kommer att ha ett utökat behov av platser inom vård och omsorg.

Byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till nuvarande vårdcentral samt att eventuellt även bygga om Hjernetts lokaler till korttidsplatser eller permanenta vårdplatser bidrar till att det skapas bra förutsättningar för samverkan mellan kommunens vård- och omsorgsverksamhet och närsjukvården/vårdcentralverksamheten samt folktandvården.

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB (Länsgården) bygger ett nytt vård- och omsorgsboende, som kommer att hyras av Nora kommun. Det nya boendet ska kunna

möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. För att möta kommande behov av ett utökat antal platser på vård- och omsorgsboende planeras det för en nybyggnation med 94 lägenheter, varav två parlägenheter.

Schablonberäkningar som genomförts visar att nybyggnationen med 94 lägenheter ligger på en investeringskostnad på cirka 250 miljoner kronor. Region Örebro län är idag ägare och Regionfastigheter förvaltare av vårdcentralfastigheten. Länsgården kommer att bli byggherre och ägare av lokalerna för det planerade vård- och omsorgsboendet. För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs/överförs till Länsgården. På uppdrag av regionen har fastigheten värderats av Svefa till 38 miljoner kronor inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende.

När fastigheten har sålts till Länsgården, upprättas hyresavtal mellan Länsgården och Regionservice fastigheter gällande vårdcentralen och folktandvårdens lokalbehov.

### **Ärendebeskrivning**

Fastigheten Nora Rosen 11, innehåller idag verksamheter från såväl Nora kommun som Region Örebro län i form av vårdcentral (innehållande distriktsläkar- och distriktsköterskemottagning, laboratorium, barnmorskemottagning, barnvårdscentral, sjukgymnastik och kuratorsverksamhet samt speciella mottagningar för astma- och KOL, diabetes och högt blodtryck), folktandvård, Vuxenlärandeenheten Hjernet (innefattandet vuxenutbildning, gymnasieskola, uppdragsutbildningar och cafeteria). Därutöver har Region Örebro län och Nora kommun gemensam verksamhet i en familjecentral i byggnaden. Fastigheten ägs och förvaltas av Region Örebro län. I de lokaler som Nora kommun nu hyr för Hjernet och familjecentralen var det tidigare vård- och omsorgsboende/sjukhem.

Nora kommun vill bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Orsaken är att det nuvarande vård- och omsorgsboendet Tullbackagården med 63 platser inte är ändamålsenligt och att Nora kommun de närmaste åren kommer att ha ett utökat behov av platser inom vård och omsorg.

Byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till nuvarande vårdcentral samt att eventuellt även bygga om Hjernet lokaler till korttidsplatser eller permanenta vårdplatser bidrar till att det skapas bra förutsättningar för samverkan mellan kommunens vård- och omsorgsverksamhet och närsjukvården/vårdcentralsverksamheten samt folktandvården.

Närhet mellan vårdcentral och dess hälso- och sjukvårdsresurser och vård- och omsorgsboende ökar möjligheter och förutsättningar för att enkelt och snabbt ge

medicinska råd och insatser vilket i sin tur ger trygghet både för boende, anhöriga och personal.

Det är i linje med regionens och kommunens ambitioner att utveckla en för invånarna och patienterna nära och effektiv hälso- och sjukvård med hög kvalitet.

Den 17 februari 2017 beslutade regionstyrelsen att påbörja ett samarbetsprojekt kring om- och nybyggnation på fastigheten "Rosen 11" i Nora. Regionstyrelsen antog en avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Nora kommun avseende om- och nybyggnation på fastigheten Rosen 11, Nora. Regiondirektören fick i uppdrag att inleda ett utredningsarbete tillsammans med övriga parter samt ta fram beslutsunderlag för att överföra hela eller delar av fastigheten Rosen 11, Nora till Länsgården Fastigheter AB från Region Örebro län.

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende, vilket kommer att hyras av Nora kommun. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. För att möta kommande behov av ett utökat antal platser på vård- och omsorgsboende planeras det för en nybyggnation med 94 lägenheter, varav två parlägenheter. Detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige den 10 mars 2020, men har sedan överklagats av boende i intilliggande fastigheter. Överklagan är inskickad till Mark o Miljödomstolen och en återkoppling väntas ske under hösten (2020). Kommunfullmäktige har antagit lokalprogrammet den 1 april 2020. Kommunfullmäktige har också antagit ombudsavtalet med Länsgården den 10 juni 2020. Om alla projektering, upphandling och byggnation löper på utan störningar kan ett nytt vård- och omsorgsboende stå klart för inflyttning efter sommaren 2023. Schablonberäkningar som genomförts visar att nybyggnationen med 94 lägenheter ligger på en investeringskostnad på cirka 250 miljoner kronor.

Region Örebro län är idag ägare och Regionfastigheter förvaltare av vårdcentralfastigheten. Länsgården planeras bli byggherre och ägare av lokalerna för nya vård- och omsorgsboendet. För att skapa bra förutsättningar framledes för förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna föreslås att hela fastigheten säljs/överförs till Länsgården Fastigheter AB. På uppdrag av regionen har fastigheten värderats av Svefa till 38 miljoner kronor inklusive inklusive byggrätt för ett nytt vård- och omsorgsboende. Planerad tillträdesdag är 1 mars 2021 under förutsättning att detaljplaneändringen har vunnit laga kraft. Förskjuts beslutet om detaljplanen så förskjuts hela processen kring fastighetsövertagandet framåt i tiden.

När fastigheten har sålts till Länsgården, upprättas hyresavtal mellan Länsgården och Regionservice fastigheter gällande vårdcentralen och folktandvårdens lokalbehov.

Innan beslut fattas om tilldelning av anbuden har båda parter möjlighet att avbryta byggprojektet. Innan anbud antas ska godkänt projektavtal finnas mellan Nora kommun och Länsgården Fastigheter AB.

### **Beredning**

Ärendet har behandlats vid styrelsesammanträde med Region Örebro läns förvaltnings AB den 15 oktober 2020.

### **Bedömning**

Det finns ett stort behov att för framtiden öka antalet vård- och omsorgsboende platser i Nora kommun. Närhet mellan hälso- och sjukvårdspersonal och folktandvården på vårdcentralen och vård- och omsorgsboende ökar möjligheter och förutsättningar för att enkelt och snabbt ge medicinska råd och insatser vilket i sin tur ger trygghet både för boende, anhöriga och personal.

Genom att samla allt ägande på fastigheten Rosen 11, Nora till en juridisk enhet underlättas förvaltar- och driftansvar av marken och lokalerna.

Av bolagsordningen för Länsgården Fastigheter AB framgår att bolaget ska ge regionfullmäktige möjlighet att ta ställning innan stora eller principiella beslut fattas. En sådan framställan ska enligt ägardirektiven gå via moderbolaget Region Örebro läns förvaltnings AB.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Genom att fler boendeplatser samlokaliseras och koncentreras i anslutning till regionens hälso- och sjukvårdsverksamhet samt folktandvården kommer antalet resor för vård och omsorgspersonal minska såväl i kommun som i regiondriven verksamhet. Ombyggnation och nybyggnation ger möjlighet påverka förutsättningar för effektivare hållbarhet vad gäller både drifts- som fastighetsfrågor. Fler platser på vård- och omsorgsboende ökar förutsättningarna för såväl kvinnor som män som är i behov av omfattande stöd i boende att leva ett kvalitativt liv.

Barnperspektivet påverkas inte direkt av förslaget till beslut.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastigheten med byggrätt är värderad till 38 miljoner kronor och ett förslag till köpebrev och köpekontrakt har upprättats. Vid en försäljning ökar regionens likviditet med motsvarande belopp. Fastighetens bokförda värde uppgår till 12,9 miljoner kronor.

Det planerade byggprojektet innebär en investering om cirka 250 miljoner kronor för Länsgården Fastigheter AB. Bolaget behöver låna till investeringen samt köpeskillingen 38 miljoner kronor för fastigheten och Region Örebro län har ombetts gå i borgen för denna upplåning.

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9777

Region Örebro län minskar sitt fastighetsinnehav, men ökar sina externt inhyrda lokaler, vilket medför att Region Örebro läns kostnader för avskrivning, ränta och drift och underhåll av fastigheten försvinner men kostnaden för externt inhyrda lokaler ökar. Årshyra för folktandvården och vårdcentralen ska efter överlåtelsen vara oförändrad utöver årliga indexjusteringar.

### **Uppföljning**

Kontinuerlig återrapportering ska ske till regionstyrelsens arbetsutskott samt till regionstyrelsen under projektets gång.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM regionstyrelsens arbetsutskott 2020-10-15

Avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Nora kommun avseende om- och nybyggnation på fastigheten "Rosen 11", Nora

Värdeutlåtande för fastigheten "Rosen 11", Svefa – värdering med byggrätt

Förslag till köpebrev

Förslag till köpekontrakt

Handling som avses i 8 kap mervärdesskattelagen

Bilaga till handling som avses i 8 kap mervärdesskattelagen

Rickard Simonsson  
Regiondirektör

### **Skickas till:**

Regionstyrelsen

## Avsiktsförklaring mellan Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län avseende om-, och nybyggnation på fastigheten Nora Rosen 11 i Nora kommun

Följande avsiktsförklaring har träffats mellan Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län.

### Bakgrund

Fastigheten Nora Rosen 11, innehåller idag verksamheter från såväl Nora kommun som Region Örebro län i form av *vårdcentral* (till exempel distriktsläkar- och distriktssköterskemottagning, laboratorium, barnmorskemottagning, barnvårdscentral, sjukgymnastik och kuratorsverksamhet samt speciella mottagningar för astma och KOL, diabetes och högt blodtryck), *folktandvård*, *Vuxenlärandeenheten Hjernet* som bland annat innefattar vuxenutbildning, flyktingmottagning, arbetsmarknadsenhet, gymnasieskola, uppdragsutbildningar och cafeteria. Därutöver har Region Örebro län och Nora kommun gemensam verksamhet i en *familjecentral* i byggnaden.

Fastigheten ägs och förvaltas av Region Örebro län. I de lokaler som Nora kommun nu hyr för Hjernet och familjecentralen var det tidigare vård- och omsorgsboende/sjukhem.

Nora kommun kommer närmaste åren att ha ett utökat behov av flera platser inom vård och omsorg samt att det nuvarande vård- och omsorgsboendet Tullbackagården med 63 platser inte är ändamålsenligt och behöver ersättas med nytt modernt vård- och omsorgsboende. Därför vill Nora kommun bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till Nora vårdcentral. Nora kommun avser att avveckla Tullbackagården som vård- och omsorgsboende och istället bygga om Tullbackagården till senior/trygghetsbostäder och därmed åstadkomma ett äldrecentrum och ett ökat utbud av olika former av bostäder för äldre.

Byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende i anslutning till nuvarande vårdcentral samt eventuellt även bygga om Hjernet lokaler till korttidsplatser eller permanenta vårdplatser bidrar till att det skapas bra förutsättningar för samverkan mellan kommunens vård- och omsorgsverksamhet och närsjukvården/vårdcentralens verksamhet.

Närhet mellan vårdcentral och dess hälso- och sjukvårdsresurser och vård- och omsorgsboende ökar möjligheter och förutsättningar för att enkelt och snabbt ge medicinska råd och insatser vilket i sin tur ger trygghet både för boende, anhöriga och personal.

Det är i linje med regionens och kommunens ambitioner att utveckla en för invånarna och patienterna en nära och effektiv hälso- och sjukvård med hög kvalitet.

### **Avsikt och omfattning**

Avsikten är att Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende som hyrs av Nora kommun.

Syftet är att utveckla kvarteret Rosen till ett unikt, modernt boende och mötesplats för äldre med sociala och vårdrelaterade behov. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. För att ersätta Tullbackagården och möta kommande behov av fler vård- och omsorgsboendeplatser planeras för en nybyggnation med 70-80 platser samt eventuellt ombyggnation av Hjernets nuvarande lokaler till korttidsplatser.

Platsen för byggprojektet utgår från den mark som Region Örebro län äger.

Genom att skapa bra fysiska förutsättningar för samarbete mellan Region Örebro läns hälso- och sjukvårdsverksamheter och Nora kommuns vård- och omsorgsverksamheter bidrar det till att utveckla en för invånarna och brukarna/patienterna nära och effektiv hälso- och sjukvård med hög kvalitet.

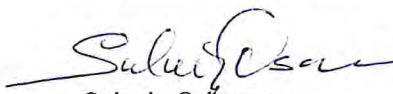


### **Uppdrag**

Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län ska tillsammans ta fram ett beslutsunderlag för ombyggnad/nybyggnad på fastigheten Nora Rosen 11 med avsikt att uppnå ovan beskrivna funktioner.

Målsättning är en projektstart under 2017.

.... februari 2017

Gemensam avsiktsförklaring undertecknad av Nora kommun, Länsgården Fastigheter AB och Region Örebro län. Avsiktsförklaringen gäller under förutsättning av erforderliga beslut i berörda organ.

  
Solveig Oskarsson  
Kommunstyrelsens  
ordförande  
Nora kommun  
Björn Eriksson  
Styrelsens ordförande  
Länsgården Fastigheter AB  
Andreas Svahn  
Regionstyrelsens ordförande  
Region Örebro län



Värdeutlåtande

Fastigheten Nora Rosen 11, inklusive byggrätt



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	9
5. Värderingsmetodik	15
6. Värdering	16
7. Slutsatser	21

# 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Fastigheten Nora Rosen 11. En ny detaljplan är under utarbetande med syfte att möjliggöra utveckling av området med utökade byggrätter för bl a vård- och omsorgsboende.
Uppdragsgivare:	Region Örebro län (org.nr 232100-0164) genom Peter Kanat.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.
Värdetidpunkt:	2020-04-03.
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms vårdcentral och tandvårdslokaler samt kommunal vuxenutbildning
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande byggrätter, vid värdetidpunkten till:

## 38 000 000 kronor

(Trettioåtta miljoner kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	8 245
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	8,9
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	5,7%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	5,7%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässig driftnetto / marknadsvärde)	6,4%

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nora Rosen 11.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Region Örebro län (org.nr. 232100-0164), genom Peter Kanat.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell överlåtelse.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-04-03.

### Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

## Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att överblicka påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Olika segment/tillgångsslag kommer att påverkas olika mycket och det är svårt att prognosticera dels under hur lång tid det kommer att ha negativ effekt, dels hur stor omfattningen kommer att bli.

Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en större osäkerhet än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Vi rekommenderar er därför att aktualisera värdet av fastigheten mer frekvent under rådande förhållande.

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2020-02-25 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Regionens drifttekniker som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter från drifttekniker vid besiktning
- Plankarta och planbeskrivning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms vårdcentral och tandvårdslokaler samt kommunal vuxenutbildning.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är REGION ÖREBRO LÄN.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Nora kommun. Gatuadressen är Kvarnvägen 11 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av verksamheter, bl a kvarteret Bryggeriet, flerbostadshus och villabyggelse. Service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder, väg 244 finns på nära avstånd och väg 50 på cirka 9 kilometers avstånd.

## Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 15 251 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en större byggnad som upptar cirka 17 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av grönytor, parkeringsplatser och kommunikationsytor.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes under mitten av 1960-talet och inrymmer 1-2 plan ovan mark samt suterrängvåning.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 609 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m <sup>2</sup>	%	Antal
Kontor/utbildning	1 909	41	-
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

## Konstruktion

Grundläggning	Gjuten källargrund/Suterrängvåning
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Bandtäkt plåt och tegel
Fönster	3-glas

## Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Utrymme för källsortering i huset
Hissar	2 hiss
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, uppkopplat

## Övrigt

Parkering	60-tal markparkeringar
-----------	------------------------

## Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt och lokalerna håller en relativt normal standard med den pågående verksamheten.

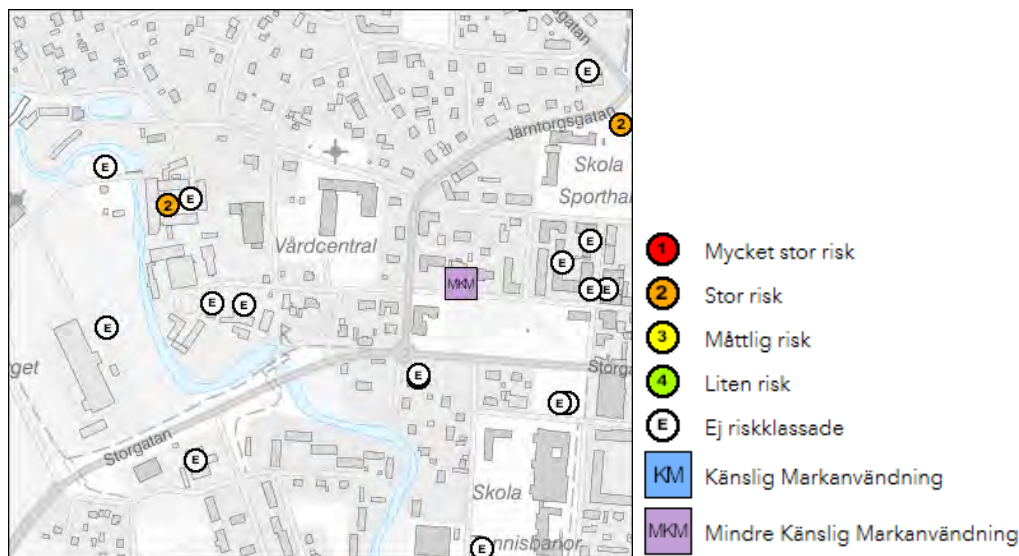
Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

### Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av annan administrativ verksamhet.

## Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

## Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, lagakraftvunnen 1912-10-25.



Planbestämmelserna anger allmänna eller offentliga ändamål. Stadsplanen anger under beteckningen C att huvudbyggnad inte får uppföras till högre höjd än 10 meter samt att den sammanlagda arealen av på tomtens uppförda byggnader inte får uppgå till mer än 1/3 del av hela tomtens areal.

För beteckningen D anges att samma bestämmelser gäller som för beteckningen C, dock så att från dessa bestämmelser undantas byggnad som uppförs för allmänt eller offentligt behov. Befintlig bebyggelse överensstämmer med planbestämmelserna.

För området pågår arbete med ny detaljplan som inte vunnit laga kraft och som innebär en utökad byggrätt för bl a vårdverksamhet (se avsnitt 6 nedan).





## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har fortsatt relativt goda fundamentala förutsättningar, men det är tydligt att utvecklingen nu gått in i en fas med stor osäkerhet och svag ekonomisk aktivitet, en utveckling som tydligt förvärrats på grund av den rådande Corona-pandemin.

Vad gäller just Corona-viruset är påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort i detta skede svårbedömd, men har redan resulterat i omfattande, påtagliga konsekvenser. Även vid en relativt kortvarig period med sjukdom och smittspridning kommer vi se en tydlig nedskrivning av BNP, med "negativ tillväxt" att vänta. Om det går att undvika en långvarig lågkonjunktur återstår att se. Den svaga utvecklingen väntas hålla i sig under 2020, men under 2021 torde ekonomin, såväl i Sverige som internationellt, växla upp igen.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är starka, med visst utrymme för ytterligare ofinansierade åtgärder och i händelse av en långvarig lågkonjunktur – och särskilt beaktat konsekvenserna av Corona-viruset – finns utrymme att föra en mer expansiv finanspolitik. Beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver.

Trots en relativt svag tillväxt, i Sverige och internationellt, höjde Riksbanken i december 2019 som aviserat reporäntan med 25 punkter till 0%. Med en i huvudsak oförändrad konjunkturs- och inflationsutveckling lämnades reporäntan i feb-20 oförändrad. Reporäntan väntas ligga kvar på 0% under 2020 och 2021, och en bit in på 2022 (en sänkning kan emellertid inte uteslutas då svensk ekonomi nu väntas gå in i lågkonjunktur). Riksbanken fortsätter att varna för hushållens historiskt höga skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen.

För att mildra effekterna av Corona-viruset har Riksbanken i mars-20 infört ett antal åtgärder för att säkerställa att svenska företag har tillgång till krediter, som till exempel utlåning av 500 mdkr till bankerna (till en ränta som kopplas till reporänta, d.v.s. 0%) för vidareutlåning till icke-finansiella företag.

Redan innan Corona-viruset noterades en tydlig avmattning på arbetsmarknaden, med en prognostiserad ökning av antalet sysselsatta om "endast" 45 000 personer under 2020 – 2021. Arbetslösheten väntades öka till 7,2% respektive 7,4% (att jämföra med 6,8% under 2019). Sedan dess har förutsättningarna ändrats, med 10 000-tals uppsägningar, varsel och permitteringar. Än mer problematiskt är att det till stor del är lågutbildade yrkesgrupper, som till exempel inom hotell- och restaurangbranschen, som är särskilt utsatta.

Tillväxten på arbetsmarknaden har varit störst inom storstadsregionerna som har fördel av en diversifierad arbetsmarknad, tillgång till välutbildad arbetskraft och en stark, specialiserad tjänstesektor (privata och offentliga tjänster väntas fortsatt stå för en stor del av tillväxten). Tillgång på utbildad arbetskraft är ett problem utanför storstadsregionerna, särskilt inom offentlig sektor i små/medelstora kommuner.

Utbildning är en viktig faktor för fortsatt tillväxt på arbetsmarknaden (en utveckling som också påverkas av fortsatta strukturförändringar på arbetsmarknaden, som digitalisering och automatisering). Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst långtidsarbetslöshet och brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet ("flytta till jobben") och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för sysselsättning och tillväxt.

## Nora kommun

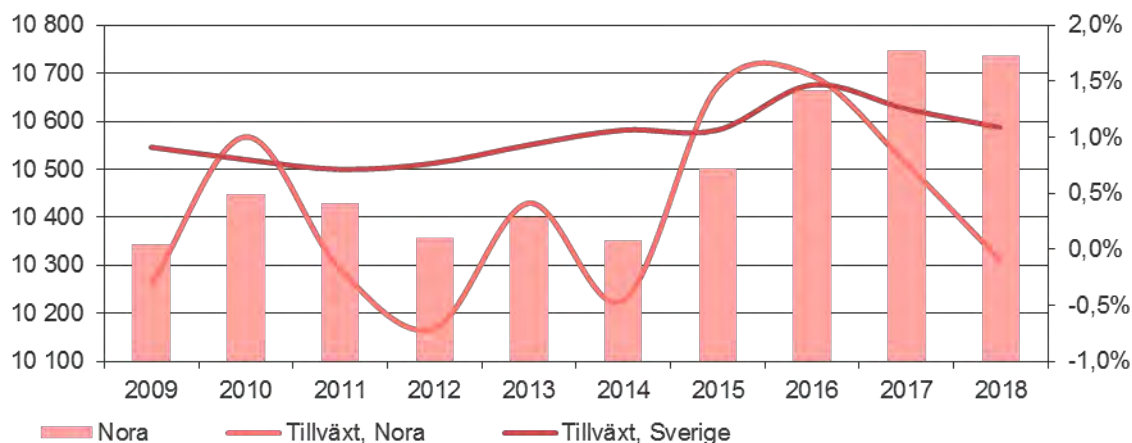
### Befolkning

Befolkningen i Nora uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 10 737 invånare, en minskning med cirka -0,1% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nora	10 343	10 447	10 429	10 356	10 399	10 352	10 502	10 665	10 747	10 737
Tillväxt, Nora	-0,3%	1,0%	-0,2%	-0,7%	0,4%	-0,5%	1,4%	1,6%	0,8%	-0,1%
Tillväxt, Sverige	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%

Källa: SCB

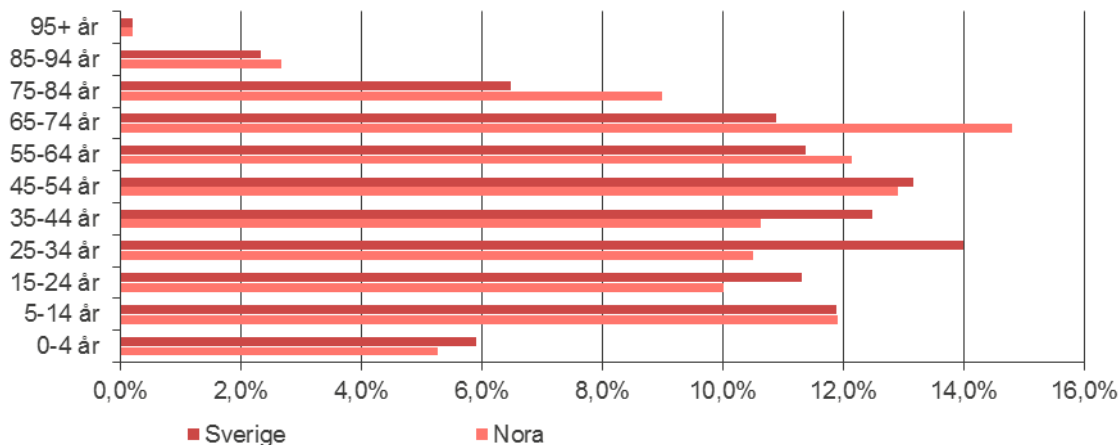
### Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningens mängd i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängd. Noterbart är att andelen personer som är 25-34 år är markant lägre än riket i övrigt.

### Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nora är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag av kategorin 20-24 år.

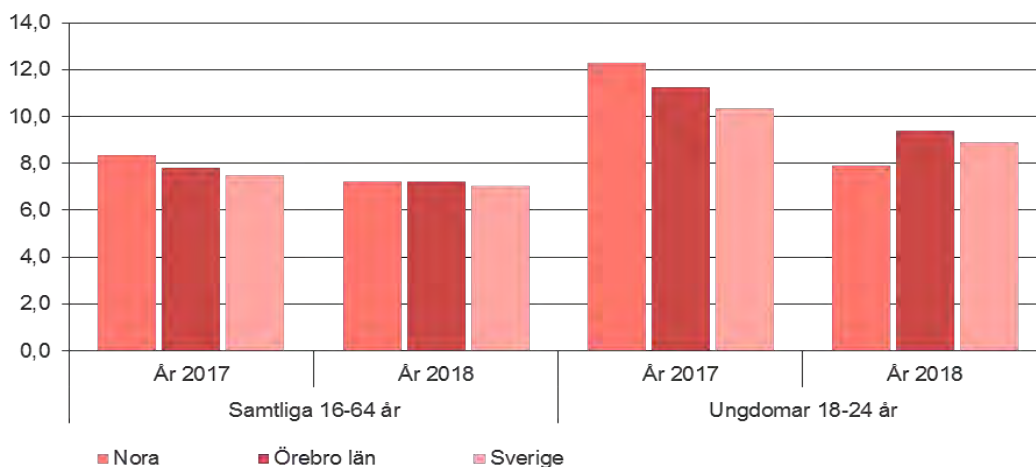
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	167,7	156,5	155,4
25-29 år	219,7	231,8	237,0
30-44 år	297,3	311,6	334,9
45-64 år	352,8	357,3	383,8
65+ år	237,2	236,5	249,6
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>281,7</b>	<b>284,5</b>	<b>305,1</b>

Källa: SCB

### Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2018 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nora till 7,2 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

### Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

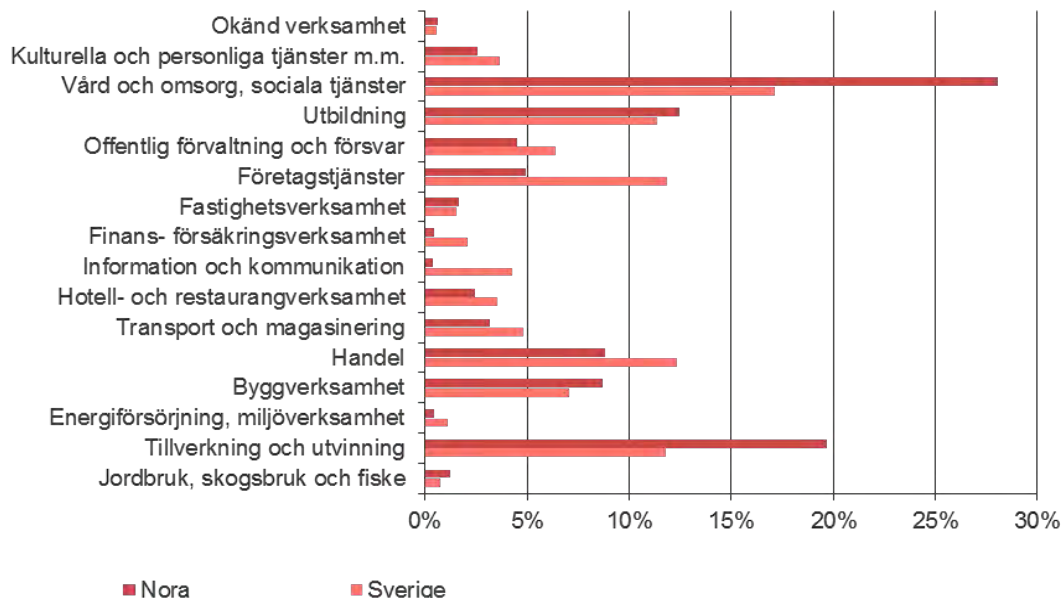


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nora på plats 288 i rankingen för 2019

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

I detta ännu relativt tidiga skede är det svårt att överblicka konsekvenserna av Corona-viruset, såväl vad gäller investeringsmarknaden som för fastighetsmarknaden och näringslivet/samhället i stort, men den ökande osäkerheten väntas medföra ett svagt 2020.

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

2019 utgjorde ett starkt år på investeringsmarknaden, med en transaktionsvolymen om cirka 181 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Då även kapitalmarknadstransaktioner (indirekta fastighetsinvesteringar) inkluderas (som Vonovias köp av Hembla och Victoria Park) summeras transaktionsvolymen till drygt 216 mdkr.

Enligt MSCI uppgick totalavkastningen på fastighetsinvesteringar till cirka 10,3% under 2019 (att jämföra med 10,6% 2018 och 10,8 % 2017). Värdeökningen stod för cirka 6,3% och direktavkastningen för cirka 3,8% (den lägsta direktavkastningen sedan mätningen startade 1984). Högst totalavkastning uppvisade industri (13,3%), tätt följt av kontor (13,0%). Lägst totalavkastning uppvisar handel (4,7%).

Under 2020 bedöms det som troligt att transaktionsvolymen, trots god underliggande efterfrågan inom flertalet segment, kommer att minska betydligt jämfört med 2019 (i praktiken väntas marknaden ta en "paus" för att bättre kunna överblicka de förändrade marknadsförutsättningarna).

Till köparna har främst svenska investerare hört, särskilt institutionellt kapital med ett stort behov av att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset har varit ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Beaktat den osäkerhet och de restriktioner som Corona-viruset medför bedöms det emellertid som sannolikt att vi kommer se en lägre andel internationellt kapital under 2020.

Höjningen av reporäntan till 0% fick inte något egentligt genomslag på investeringsmarknaden, vare sig vad gäller efterfrågan, direktavkastningskrav eller tillgång till kapital. Detta då investerarna redan "prissatt" fortsatta låga kapitalkostnader i sina investeringsbeslut.

Finansinspektionens höjda krav på bankernas egna kapital vid utlåning till kommersiella fastigheter väntas emellertid medföra ökande kapitalkostnader (15 – 25 punkter), något som främst väntas drabba mindre aktörer. De etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en fortsatt relativt positiv syn på kreditmarknaden med god tillgång till kapital. Flera aktörer har från mitten av 2019 fram till februari 2020 emitterat obligationer till villkor som sänkt kapitalkostnaderna (med "gröna" obligationer som en särskilt attraktiv produkt). Möjligheten att emittera obligationer har emellertid försvårats på grund av Corona-krisen vilket medför att fastighetsbolagen framöver i praktiken är hänvisade till traditionell finansiering med pantbrev.

Med en ökande osäkerhet vad gäller utvecklingen framöver, där vi kan komma att se långtgående konsekvenser på grund av konkurser, varsel/uppsägningar, ändrade konsumtionsmönster med mera (detta särskilt för mer "upplevelsebaserade" fastigheter/lokaler som hotell, butiker och restauranger) torde vi se högre direktavkastningskrav på den kommersiella marknaden. Bostadshyresfastigheter och samhällsfastigheter ses emellertid som relativt stabila tillgångar, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav.

För projektmarknaden är tillgången till arbetskraft av stor vikt, där den rådande osäkerheten kring stängda gränser och in-/utreseförbud medför risk för förseningar i pågående/planerade projekt. Till följd av detta ser vi även en ökande osäkerhet på byggrättsmarknaden.

### Segment – Vård

Vårdfastigheter utgör ett intressant investeringssegment med ett stort antal investerare – såväl lokal bolag som nationella, specialiserade aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till låg risk.

Vad gäller säljarna är motiven mer varierade, men handlar ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Beståndet ägs fortfarande till stor del av den offentliga sektorn, men andelen privat ägande har ökat då flera kommuner valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats bolag med huvudsaklig inriktning att uppföra och förvalta samhällsfastigheter.

Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan).

Direktavkastningskraven under senare år har sjunkit i takt med marknadens intresse för samhällsfastigheter. Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis ett något lägre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs av en privat operatör. I detta sammanhang bör man även beakta debatten kring vinstbegränsningar och andra politiska risker som kan vara svår för investerare att hantera.

Trots den goda utvecklingen under senare år bedöms det finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Vårdlokaler-/fastigheter är vanligen uppförda, eller åtminstone anpassade för, aktuell verksamhet. Den risk som specialanpassade lokaler innebär (med begränsad alternativ användning och stora omställningskostnader) motverkas av den stabila verksamheten. Ofta har verksamheten tecknat ett långt hyresavtal (särskilt vid nyproduktion då det i princip är ett krav med 15 – 20 årsavtal). Vidare finns det ofta en förväntan om att hyresgästen kommer att förlänga hyresförhållandet så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Marknaden är därmed inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt.

Med en växande, åldrande befolkning torde efterfrågan vara god framöver, både på investerings- och hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket torde medföra ett ökat behov av vårdlokaler, inklusive olika typer av äldre- och vårdboende. Den växande debatten kring psykisk ohälsa torde även medföra ett ökat behov av denna typ av lokaler.

Nyproduktion av vårdlokaler-/fastigheter sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och vanligen efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, med mera. Någon upp- eller nedåtgående trend på hyresmarknaden går därmed inte att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg. Med olika myndighetskrav som ställer stora krav på lokalerna kan det emellertid komma att krävas investeringar för att säkerställa att lokalerna på sikt är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. I detta sammanhang blir även lokalernas flexibilitet och möjlig alternativ användning av stor vikt.

### Lokala marknadsförutsättningar

Nora är en liten ort med totalt sett låg transaktionsaktivitet inom samtliga segment på fastighetsmarknaden och när det gäller vårdfastigheter är i den i det närmaste obefintlig.

Som nämnts ovan utgör vårdfastigheter ett intressant investeringssegment med ett relativt stort antal specialiserade aktörer som investerare. Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet som denna typ av investering innebär vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna.

Den demografiska utvecklingen är avgörande för efterfrågan av specifikt vårdobjekt, såväl på investerings- som hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket medför ett ökat behov av olika typer av äldre- och vårdboende. Nyproduktion av särskilda boenden sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, andel boende i förhållande till personal- och gemensamhetslokaler med mera.

För primärvårdslokaler i liknande lägen bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 900 – 1500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area beroende på lokalernas ålder och skick samt hur ändamålsenliga lokalerna är. Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms till mellan 6 – 10 procent.

I nyproducerade/moderna vårdboende har noterats hyror kring 1 900 – 2 500 kr/kvm (med toppnoteringar som överstiger detta intervall). För äldre lokaler ligger hyrorna generellt klart lägre, där skillnaderna till stor del beror på skick/standard samt hur pass ändamålsenliga lokalerna är för aktuell verksamhet.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har för sin verksamhet ett bra läge med ändamålsenliga lokaler som bedöms vara i normalt skick och med normal standard. Behovet av primärvård och andra liknande vårdverksamhet bedöms vara fortsatt stort inom den närmaste tioårsperioden. Belägenheten i en mindre ort gör dock att en alternativ användning av fastigheten om befintlig verksamhet upphör försvåras varför objektets risk stiger.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som relativt god med pågående verksamhet. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett investeringsalternativ främst för nischat fastighetsbolag.

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadsframtidsbedömningar.

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

Det kan konstateras att det är svårt att finna några jämförelseobjekt som helt överensstämmer med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landet i motsvarande orter, under de senaste åren kan det konstateras att direktavkastningarna normalt ligger inom intervallet 4,0 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande vårdlokaler noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall för vårdlokaler i storstadsregionerna.

Nedan redovisas i sammanhanget relevanta transaktioner:

Fastigheten Vadstena Lekbrodern 3 i Birgittaområdet med adress Birgittatorget 1 förvärvades av Vadstena kommun under augusti månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 8,5 mkr. Säljare var Fortuna Fastigheter AB. Objektet omfattar cirka 2 200 kvadratmeter och innehåller lokaler för kontor, vård och utbildning. Byggnaden på objektet uppfördes 1955. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och standard. Priset motsvarar cirka 3 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 7 %.

Fastigheten Tornugglan 1 i stadsdelen Näsby Park i Täby kommun med adress Näsby Allé 54 förvärvades av Kano Vårdboende AB under juni månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 72 mkr. Säljare var Täby kommun. Objektet omfattar cirka 5325 kvadratmeter och innehåller vårdlokaler. Byggnaden på objektet uppfördes 1992. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 13 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4 %.

Del av fastigheten Grindskolan 2 i Nysättra i Norrtälje kommun med adress timotejgatan 7 förvärvades av Podium Fastigheter AB under februari månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 72 mkr. Säljare var Norrtälje kommun. Objektet omfattar cirka 3 300 kvadratmeter och innehåller LSS-boende och vårdbo-städer. Byggnaden på objektet uppfördes 1985. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till något eftersatt skick och en normal standard för byggåret. Priset motsvarar cirka 21 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,55 %.

Genom en sale-and-leaseback affär i juni 2017 sålde Humana 16 vård- och omsorgsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr. Köpare var Hemfosa som i samband med förvärvet tecknade triple-net-avtal med Humana över en genomsnittlig avtalslängd om 13,6 år och ett totalt hyresvärde om cirka 9,1 mkr. Fastigheterna är fördelade över 10 orter, bland annat Gävle, Hässleholm, Osby och på Gotland. Totalt omfattade portföljen vid förvärvstillfället cirka 7 000 kvadratmeter uthyrbar area. Priset motsvarar cirka 19 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,25 %.

Fastigheterna Pergolan 1, Terrassen 2 i Kalmar, Eleven 2 i Nybro samt Harby 1:183 i Trekanten förvärvades under januari 2017 av Prospecta Förvaltning AB till ett underliggande fastighetsvärde av 85 000 000 kronor. Säljare var Han Sa Bygg Förvaltning AB. Objektet omfattar cirka 3 500 kvadratmeter och innehåller vårdboenden och förskolor. Kalmar och Nybro kommun är största hyresgäst med hyresavtal till i snitt 2034. Byggnaderna på objekten uppfördes mellan 2013 och 2015. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och standard. Priset motsvarar cirka 24 000 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,0 procent.



Fastigheten Linköping Torpet 3 i Johanneslund förvärvades under november 2016 till ett underliggande fastighetsvärde om 18 500 000 kronor. Objektet omfattar cirka 1 400 kvadratmeter för vård inom omsorg och dagverksamhet. Byggnaden på objektet uppfördes under mitten av 1960-talet och är uthyrd till Linköpings kommun. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till bra skick och standard. Priset motsvarar cirka 13 500 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 procent.

Fastigheterna Bjuvstorp 6:42 och Blåsippan 16 i Bjuv respektive Åstorp förvärvades under juni 2016 av Svedulf Fastighets AB till ett underliggande fastighetsvärde av 45 000 000 kronor. Säljare var Bra Invest. Hyresgäster är region Skåne och Praktikertjänst. Objekten omfattar cirka 2700 kvadratmeter och innehåller vårdverksamheter. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 16 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 procent

### Resultat

Någon säker slutsats om marknadsvärdet kan inte dras med ledning av jämförelseköpen. Ortspriset blir i detta fall mest vägledande för bedömning av direktavkastningskravet.

Med utgångspunkt från jämförelseköpen ovanstående samt värderingsobjektets specifika egenskaper i övrigt såsom läge, skick och standard, kontraktslängd samt marknadsdata för orten bedöms direktavkastningskravet för värderingsobjektet uppgå till mellan 6,0 – 7,0 procent.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2020-04-01.

### Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

### Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,7%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 6,8%.

### Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer för kontors-/utbildningslokalerna bedöms understiga marknadsmässiga nivåer. Dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	750	393	-	1 336	700	-	0	-	-	1 336	700	-
Vård eller barnomsorg	3 537	1 310	-	3 537	1 310	-	0	-	-	3 537	1 310	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 287</b>	<b>930</b>		<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

## Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken, externa liksom interna, uppgår till 12,8 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor/utbildning	1 909	41	-	1 909	100	-	0	0	-	0,0%	9,0%
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-	2 700	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,8%</b>

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur liksom användning samt värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 6,8%.

## Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering m m har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav			Administration		
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll								
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	872	457	-	519	272	-	286	150	-	67	35	-
Vård eller barnomsorg	1 234	457	-	734	272	-	405	150	-	95	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 106</b>	<b>457</b>		<b>1 254</b>	<b>272</b>		<b>691</b>	<b>150</b>		<b>161</b>	<b>35</b>	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		-	0%	35	8%
Försäkring		6	2%	15	3%
Värmeförbrukning		63	25%	63	14%
Elförbrukning (fastighet)		66	26%	66	14%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		18	7%	18	4%
Tillsyn och skötsel		46	18%	65	14%
Reparationer		14	5%	30	7%
Sophämtning		10	4%	15	3%
Städning (fastighet)		0	0%	0	0%
Planerat underhåll		34	13%	150	33%
<b>Totalt</b>		<b>257</b>	<b>100%</b>	<b>457</b>	<b>100%</b>

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

## Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 823 (Specialenhet, vårdbyggnad) och utgör skattefri enhet.

## Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 7 674 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 35 400 000 kronor (se bilaga 1:1).

## Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	6 648	18,8%
Drift och underhåll	%	5,0%	-1 556	-4,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	2 652	7,5%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-3 553	-10,0%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-2 391	-6,8%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-2 422	-6,8%

## Värde av outnyttjad byggrätt

Den gällande detaljplanen anger allmänna eller offentliga ändamål. En ny detaljplan som utökar byggrätten är upprättad med syfte att möjliggöra utveckling för bl a vård och omsorgsboende men planen har inte vunnit laga kraft. Av den anledningen bör tillskottsvärdet bedömas dels på befintlig outnyttjad byggrätt, dels på förväntningar om framtida tillkommande byggrätt.

Markområdet har bra läge i anslutning till den befintliga vårdbyggnaden och sannolikheten att ny detaljplan kommer till stånd bedöms relativt stor. Dock råder större osäkerhet kring detaljplanen och hur vida ett hyresavtal kan tänkas komma till stånd som förverkligar projektet vilket är av avgörande betydelse för värdet.

Fastigheter för vårdboende i nyproduktion tecknar oftast långa hyresavtal (15 – 20 år) och hyresnivåer noteras kring 1 900 – 2 500 kr/kvm (med noteringar som överstiger detta intervall). Priserna för motsvarande byggrätter säljs kring 1 500 – 3 000 kr/kvm BTA.

Kvarvarande byggrätter för värderingsobjektet, inklusive tillkommande för vård har översiktligt bedömts till 8 000 kvadratmeter BTA i två till tre plan.

I mindre orter med god tillgång till mark är värdet lägre, särskilt för byggrätter i våningsplan över markplan och likaså när det gäller förvärv av bebyggda fastigheter.

Av den anledningen liksom den osäkerhet som råder kring detaljplanen och projektet bedöms mervärdet av outnyttjad byggrätt uppgå till endast byggnadsytan på mark, cirka 4 000 kvadratmeter BTA och byggrättsvärdet utifrån noterade försäljningspriser av mark generellt i mindre orter inom Örebro län.

Utifrån marknadskännedom och erfarenhet från tidigare värderingsuppdrag samt marknadsdata för orten bedöms byggrättsvärdet uppgå till mellan cirka 500 – 900 kronor per kvm BTA för lokaler.

Med beaktande av ovanstående, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade prisintervallet, dvs 700 kr per kvm BTA. Applicerat på bedömd byggrätt fås ett totalt värde av 2 800 000 kronor.



## KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Nora Rosen 11

Bilaga 1:1

## Kalkylantaganden

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Start kalkyl: 2020-04-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 823												
Direktavkastning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflation		6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,8%
Jämkad direktavkastning		8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,9%
Kalkylränta												
Direktavkastning för restvärdeberäkning:												6,8%
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	5,0%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Garage / P-platser												
Totalt		0,0%	5,0%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
<b>Kassaflöde (tkr)</b>												
Helår												
År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)		930	4 287	4 373	5 070	5 172	5 275	5 381	5 488	5 598	5 710	5 824
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	-216	-346	-353	-360	-367	-374	-382	-390	-397	-405
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Effektiv hyra</b>		<b>930</b>	<b>4 287</b>	<b>4 157</b>	<b>4 724</b>	<b>4 819</b>	<b>4 915</b>	<b>5 014</b>	<b>5 114</b>	<b>5 216</b>	<b>5 320</b>	<b>5 427</b>
Drift och underhåll (-)		-457	-2 106	-2 148	-2 191	-2 235	-2 280	-2 326	-2 372	-2 419	-2 468	-2 517
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar</b>		<b>473</b>	<b>2 181</b>	<b>2 008</b>	<b>2 533</b>	<b>2 584</b>	<b>2 635</b>	<b>2 688</b>	<b>2 742</b>	<b>2 797</b>	<b>2 853</b>	<b>2 910</b>
Återstående investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>		<b>473</b>	<b>2 181</b>	<b>2 008</b>	<b>2 533</b>	<b>2 584</b>	<b>2 635</b>	<b>2 742</b>	<b>2 797</b>	<b>2 853</b>	<b>2 910</b>	<b>2 968</b>

Nuvärde driftnetto

16 541

Nuvärde restvärde

18 830

**Marknadsbaserat avkastningsvärde****35 370**

## Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m <sup>2</sup>	7 674
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	8,2
Direktavkastning, initial	6,2%
Direktavkastning, år 1	6,2%
Marknadsmässig direktavkastning	6,9%

Hyresgästförteckning		Fastighet: Nora Rosen 11										Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)
			m <sup>2</sup> , st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	(J / N)	(J / N)
Nora kommun	K	0	1 909	1998-02-01	2021-12-31	750	393	100%	1336	700	100%	0	0	J	J
Folktandvården	V	0	950	2020-04-01	2020-12-31	1 046	1 101	100%	1046	1 101	100%	0	0	J	J
Hälso- och sjukvård Primärvård	V	0	1 750	2020-04-01	2021-03-31	2 491	1 424	100%	2491	1 424	100%	0	0	J	J
<b>Summa/Medel</b>			<b>4 609</b>			<b>4 287</b>	<b>930</b>		<b>4 873</b>	<b>1 057</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		

\* I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; \*\*Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor/utbildning	1 909	41	-	1 909	100	-	0	0	-	0,0%	9,0%
Vård eller barnomsorg	2 700	59	-	2 700	100	-	0	0	-	0,0%	6,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4 609</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,8%</b>

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	750	393	-	1 336	700	-	0	-	-	1 336	700	-
Vård eller barnomsorg	3 537	1 310	-	3 537	1 310	-	0	-	-	3 537	1 310	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 287</b>	<b>930</b>	<b>0</b>	<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 873</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor/utbildning	872	457	-	519	272	-	286	150	-	67	35	-
Vård eller barnomsorg	1 234	457	-	734	272	-	405	150	-	95	35	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 106</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>1 254</b>	<b>272</b>	<b>0</b>	<b>691</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>35</b>	<b>0</b>































FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
NORA ROSEN 11 Nyckel: 180082931 UUID: 909a6a74-4124-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Nora		2002-04-23 13:00	2020-02-24

ADRESS
<b>Adress</b> Kvarnvägen 11 Malmgatan 4 713 31 Nora

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6598051.9	501775.0	

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	15 251 kvm	15 251 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
232100-0164 REGION ÖREBRO LÄN BOX 1613 701 16 ÖREBRO Gäva: 1932-12-30 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 02/8285, Namn Akt: 02/8285	1/1	1935-10-02	35/46

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan	1912-10-25 Senast ajouurföring: 2010-09-16	1884K-27 1884 A-001-K
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSPERFORMATON			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 423764-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
<b>Taxvärde</b>			<b>Areal</b>
			15251 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
232100-0164 ÖREBRO LÄNS LANDSTING BOX 1613 701 16 ÖREBRO	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Landsting

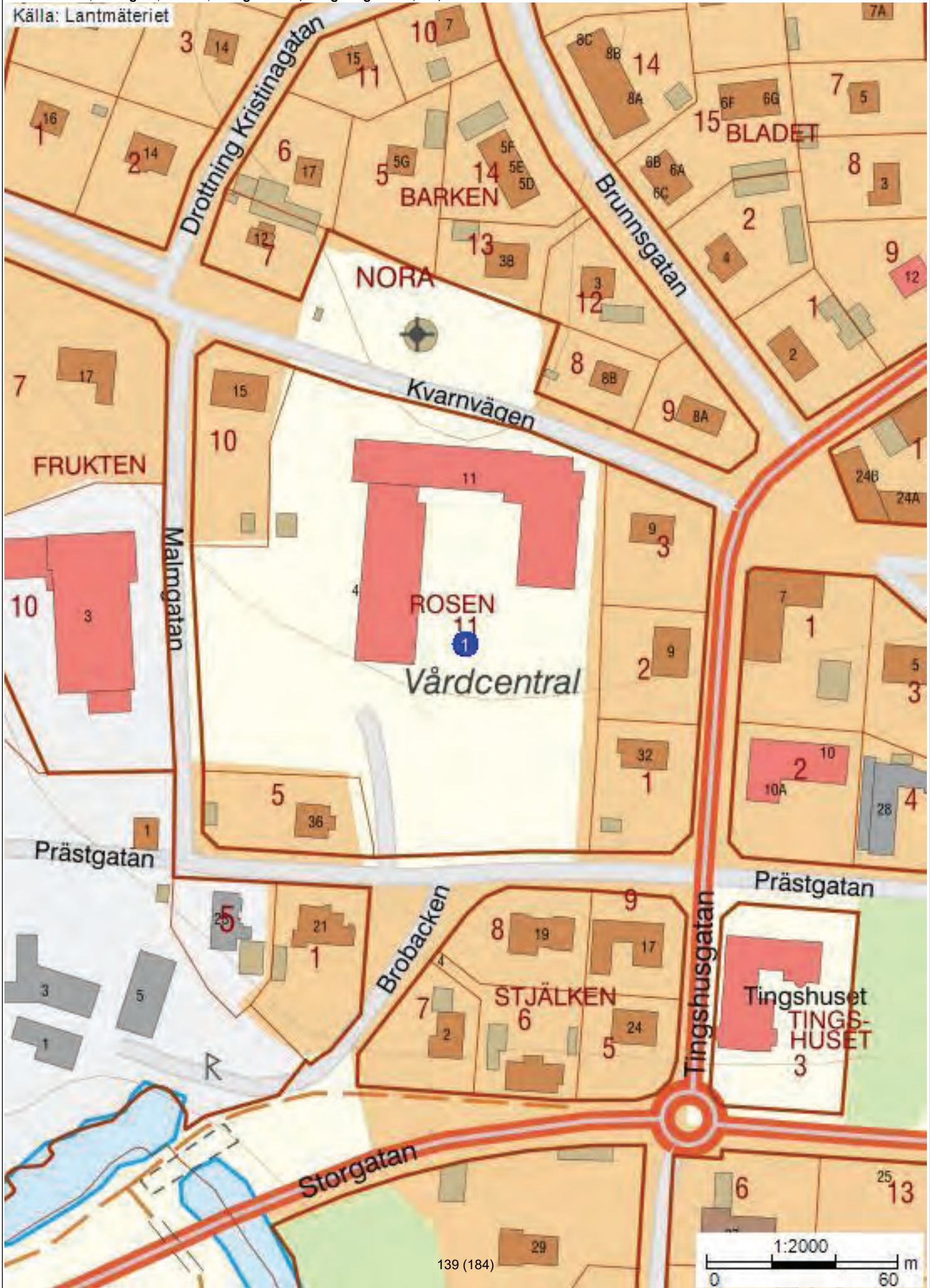
ÅTGÄRDER		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Sammanläggning	1976-03-26	18-NOS-1485

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
T-NORA ROSEN 11	1987-11-04	1885-87/32

URSPRUNG
NORA ROSEN 4, 6, 7, 8, 9









# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



# KÖPEBREV

**Säljare:** Region Örebro län (232100-0164) 1/1  
Box 1613  
701 16 Örebro

överlåter härmed genom försäljning

**Fastighet:** Nora Rosen 11  
till

**Köpare:** Länsgården Fastigheter AB (556601-8370) 1/1  
Box 1530  
701 15 Örebro

**Köpeskilling:** Överenskommen köpeskilling - i kronor (SEK) 38.000.000

**Trettioåtta miljoner kronor**

Köpeskillingen har i överenskommen ordning betalats och kvitteras härmed.

**Undertecknande:** Av detta köpebrev har ett exemplar upprättats.

Örebro 20 - -

Säljare

Region Örebro län

.....  
Håkan Stålbirt, Servicenämndens ordförande

.....  
Mehmed Hasanbegovic, Förvaltningsdirektör

Örebro 20 - -

Köpare

Länsgården Fastigheter AB

.....  
Rose-Marie Frebran, ordförande styrelsen

.....  
Camilla Petersen, VD

Ovanstående säljares namnteckning bevittnas:

.....  
Namnförtydligande

.....  
Namnförtydligande

# KÖPEKONTRAKT

**Säljare:** Region Örebro län (232100-0164) 1/1  
Box 1613  
701 16 Örebro

överlåter härmed genom försäljning

**Fastighet:** Fastigheten Nora Rosen 11, i fortsättningen kallad fastigheten,  
till

**Köpare:** Länsgården Fastigheter AB (556601-8370) 1/1  
Box 1530  
701 15 Örebro

**Köpeskillning:** Överenskommen köpeskillning - i kronor (SEK) **38.000.000**

## Trettioåtta miljoner kronor

Gäller under förutsättning att överklagad detaljplaneändring vinner laga kraft och på följande villkor i övrigt:

**§ 1  
Tillträdesdag:** Köparen skall och har rätt att tillträda fastigheten 2021-03-01, eller den dag som parterna skriftligen kommer överens om, sedan köpeskillningen erlagts till fullo på det sätt som anges i § 2.

**§ 2  
Betaltvillkor:** Köpeskillningen skall av köparen erläggas kontant senast på tillträdesdagen till Plusgiro 122500-2

På inbetalningen anges "165-1115-E210-318001".

**§ 3  
Inteckningar mm:** Fastigheten belastas inte av penninginteckningar, se bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1.

Nora kommun, hyra. Säljaren har överlämnat erforderlig information till köparen avseende hyreskontraktet.

Säljaren bedriver egen verksamhet inom fastigheten. Hyreskontrakt för dessa lokaler skall tecknas mellan parterna senast i samband med tillträdet.

Fastigheten berörs på tillträdesdagen i övrigt inte av oinskrivna servitut eller nyttjanderätter.

**§ 4  
Försäkringar mm:** Fram till tillträdesdagen skall säljaren dels bära risken för att fastigheten genom olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten) skadas under nämnda tid, dels ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten väl vårdas, dels hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Även om köparen inte tillträder fastigheten i rätt tid, övergår faran ändå på köparen på tillträdesdagen.

**§ 5  
Fördelning av kostnader och intäkter:** Kostnader och intäkter fördelas mellan parterna med hänsyn till vad som belöper sig på tiden före respektive efter tillträdesdagen. Fastighetsskatter, räntor, driftskostnader och andra till fastigheten härrörbara utgifter m.m. skall således betalas av säljaren fram till tillträdesdagen och av köparen på tiden efter. Motsvarande tillfaller alla intäkter och avkastning säljaren för tiden intill tillträdesdagen och köparen på tiden herefter.

**§ 6  
Lagfarts-  
kostnader mm:** Köparen skall ensam betala kostnader för lagfart, nya pantbrev, värdering och besiktning etc.

- § 7  
Mervärdesskatt:** Säljaren skall vid överlåtelsen räkna fram ett jämkningsbelopp för ingående mervärdesskatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8a kap 2 § mervärdesskattelagen. Jämkningsbeloppet skall säljaren redovisa till Skatteverket i perioden efter överlåtelsen.  
Köparen kan sedan återfå den jämkade ingående mervärdesskatten från Skatteverket under förutsättning att köparen debiterar mervärdesskatt vid uthyrning av fastigheten.
- § 8  
Kontraktsbrott:** Om köparen ej rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt, såvida ej köparens försummelse är oväsentlig, äger säljaren rätt att häva köpet. Köparen skall för detta fall ersätta säljaren dennes skada.  
  
Motsvarande äger köparen rätt till hävning och skadestånd, i det fall säljaren inte rätteligen fullgör sina åtaganden enligt detta köpekontrakt.
- § 9  
Rådighets-  
inskränkning.  
anslutnings-  
avgifter mm:** Säljaren garanterar, intill denna dag, att inga andra förelägganden eller beslut föreligger från myndighet eller liknande, som inskränker köparens rådighet över fastigheten vid nyttjande som nu sker, eller som innebär särskilda skyldigheter för dess ägare, annat än vad som anges i detta kontrakt eller dess bilagor.  
  
Vidare garanteras, att samtliga för fastigheten debiterade/behörigt beslutade kostnader såsom gatukostnader, anslutnings- och abonnemangskostnader avseende VA, el mm är betalda.
- § 10  
Besiktning/skick:** Köparen har informerats om sin plikt att undersöka fastigheten. Köparen har före köpet beretts tillfälle att noggrant besiktiga fastigheten med därtill hörande byggnad både in- och utvändigt. Köparen är medveten om att byggnaden kan vara behäftade med fel och brister beroende av ålder, byggnadssätt, underhåll och användning. Köparen godtar fastigheten med befintliga fel och brister vilka åtgärdas och bekostas av köparen ensam.  
  
Mot ovanstående bakgrund förklarar sig köparen godta fastighetens skick och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot säljaren på grund av fel och brister i fastigheten. Köparen är införstådd med att ovanstående villkor innebär en friskrivning från säljarens ansvar som avses i Jordabalken 4 kap 19 § avseende s.k. "dolda fel".  
  
Se i övrigt bifogat utdrag från fastighetsregistret, bilaga 1.
- § 11  
Köpebrev mm:** Sedan köpeskillingen erlagts enligt betalningsvillkoren i § 2, överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga för lagfarts vinnande erforderliga handlingar.  
  
Vidare skall säljaren överlämna de övriga handlingar som är nödvändiga för köparens förvaltning av fastigheten och som innehas av säljaren.  
  
Äganderätten till fastigheten övergår till köparen först sedan kvitterat köpebrev överlämnats.
- § 12  
Tillägg,  
Ändringar:** Tillägg till eller ändringar av detta köpekontrakt skall göras skriftligen för att äga giltighet.
- § 13  
Övriga villkor:** -----

**Bilagor:**

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- 1 Utdrag från fastighetsregistret
- 2 Jämkningshandling som avses i 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200)

**Undertecknande:**

Av detta köpekontrakt har två likalydande exemplar upprättats, varav säljare och köpare tagit var sitt.

Örebro 20 - -

Örebro 20 - -

Säljare

Köpare

Region Örebro län

Länsgården Fastigheter AB

.....  
Håkan Stålbart, Servicenämndens ordförande.....  
Rose-Marie Frebran, ordförande styrelsen.....  
Mehmed Hasanbegovic, Förvaltningsdirektör.....  
Camilla Petersen, VD

Ovanstående säljares namnteckning bevitnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

.....

.....  
Namnförtydligande

Tjänsteställe, handläggare  
Regionkansliet, ekonomi

Datum  
2020-

Beteckning

### Handling som avses i 8 a kap. 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML

Överlåtare	Region Örebro län
Överlåtarens momsreg nr	232100-0164
Förvärvare	Länsgården Fastigheter AB
Förvärvarens org.nr	556501-8370
Fastighetsbeteckning	Rosen 11

Denna handling har upprättats av överlåtaren med anledning av överlåtelse av rubricerad fastighet enligt köpekontrakt som undertecknats av överlåtaren och förvärvaren 20 - - och med tillträde 2021-03-01.

Denna handling har upprättats i enlighet med bestämmelserna i 8 a kap. 15 § ML och innehåller de uppgifter som anges i 8 a kap. 16-17 §§ ML.

Fastigheten omfattas inte av frivillig skattskyldighet i överlåtarens hand.

Förekommande jämkning enligt 9 kap. 9-13 §§ ML övergår på förvärvaren.

Denna handling innehåller följande uppgifter, som anges i bilaga.

1. Vid vilka tidpunkter förvärven och i förekommande fall avdragen har skett
2. Den ingående skatt som hänförs till överlåtarens förvärv av fastigheten, eller ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten innefattande åtgärder enligt det utvidgade reparationsbegreppet.
3. Den del av denna skatt som överlåtaren efter eventuell jämkning gjort avdrag för
4. Övriga uppgifter som har betydelse för överlåtelsen och köparens jämkningsskyldighet resp avdragsrätt

Härmed bekräftas riktigheten av de uppgifter som lämnas i denna handling samt tillhörande bilaga.

Örebro 20 -

.....

Postadress  
Region Örebro län  
Regionkansliet  
Box 1613, 701 16 Örebro  
E-post: [regionen@regionorebrolan.se](mailto:regionen@regionorebrolan.se)

Besöksadress  
Eklundavägen 2, Örebro  
Tel: 019-602 70 00  
Fax: 019-602 70 08

**Bilaga till handling enligt 8 a kap 15 § mervärdesskattelagen (1994:200), ML**  
 Rosen 11, Nora

Förvärvstidpunkt	Investering, exkl moms	Ingående skatt på investering	Justerings- belopp	Övrigt
2012	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2013	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2014	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
2015	4 043 133 kr	1 010 613 kr	404 245 kr	
2016	1 963 512 kr	490 878 kr	245 439 kr	
2017	58 035 kr	14 509 kr	8 705 kr	
2018	0 kr	0 kr	0 kr	
2019	0 kr	0 kr	0 kr	
2020	0 kr	0 kr	0 kr	
2021	0 kr	0 kr	0 kr	
<b>Total</b>	<b>6 064 680 kr</b>	<b>1 516 000 kr</b>	<b>658 389 kr</b>	



10

Uppdrag till Länsgården  
Fastigheter AB att innefatta  
Folktandvårdens lokalbehov  
pågående byggnationer i  
Kumla och Hallsberg  
20RS9776

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9776

Organ  
**Regionstyrelsens arbetsutskott**

## **Uppdrag till Länsgården Fastigheter AB att innefatta Folktandvårdens lokalbehov pågående byggnationer i Kumla och Hallsberg**

### **Förslag till beslut**

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

att godkänna att Länsgården Fastigheter ABs byggnationer fastigheten Spannremmen 2 i Kumla (dnr 16RS6289) även innefattar lokaler för Folktandvården samt

att godkänna att Länsgården Fastigheter ABs byggnationer på fastigheten Kullängen 1 i Hallsberg (dnr 16RS6290) även innefattar lokaler för Folktandvården.

### **Sammanfattning**

Avsiktsförklaringar har träffats mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och kommunerna Kumla och Hallsberg samt Nora om- och nybyggnationer för vårdcentraler och vård och omsorgsboenden. Folktandvårdsnämnden har beslutat att Folktandvården vill vara en tydlig part i dessa och liknande lokalsamverkansprojekt.

### **Ärendebeskrivning**

År 2016 upprättades två avsiktsförklaringar mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och kommunerna Kumla och Hallsberg avseende om- och eventuell nybyggnation på fastigheterna Spannremmen 2 i Kumla (16RS6289) och Kullängen 1 i Hallsberg (16RS6290). År 2017 beslutades om liknande avsiktsförklaring avseende om- och nybyggnation på fastigheten Nora Rosen 11 i Nora. Sedan 2017 har det blivit allt tydligare att folktandvården måste bli en aktiv part tillsammans med hälso- och sjukvårdsförvaltningen i lokalplaneringar mellan Region Örebro län och samtliga kommuner i Örebro län. Folktandvårdsnämnden har beslutat att Folktandvården vill vara en tydlig part i dessa och liknande lokalsamverkansprojekt.

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9776

I Hallsberg finns planer på att Folk tandvården ska byta lokaler inom befintliga byggnaden som finns på fastigheten Kullängen 1. I Kumla planeras byggnation av ny lokal för vårdcentralen på fastigheten Spannremmen 2. Folk tandvården har framfört att de vill flytta med till den nya byggnaden och är en aktiv part i planeringen.

Tidigare beslut i regionfullmäktige har omfattat om- och nybyggnation för vårdcentral och vårdboende. Föreslås nu att projekten nu inkluderar även Folk tandvården.

Fortsättningsvis ska folk tandvården ingå som en part vid upprättande av fler avsiktsförklaringar mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och kommuner i Örebro län.

### **Beredning**

Ärendet har behandlats på styrelsesammanträde för Region Örebro läns förvaltnings AB den 15 oktober 2020.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Detta beslut har inga direkta konsekvenser på ovanstående perspektiv.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringen för Folk tandvården i Kumla omfattar ca 900 kvm och beräknas till 26 miljoner kronor, vilket kan räknas in i tidigare beslutad investering. Ingen ytterligare borgensram behövs för att genomföra investeringen. Bedömd hyresnivå är 2.100 kr/kvm.

En ombyggnation för Folk tandvården i Hallsberg beräknas till 15 miljoner kronor. Denna investering kommer inrymmas i nuvarande borgensram.

### **Uppföljning**

Uppföljning sker i delårsrapporter och årsredovisning.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM Regionstyrelsens arbetsutskott 15 oktober 2020.

Rickard Simonsson  
Regiondirektör

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9776

**Skickas till:**  
Regionstyrelsen

11

Hemställan om borgen för  
byggnation i Nora från  
Länsgården Fastigheter AB  
20RS9778

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9778

Organ  
**Regionstyrelsens arbetsutskott**

## **Hemställan om borgen för byggnation i Nora från Länsgården Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

att Region Örebro län utökar tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB:s lån inklusive räntederivat, jämte därpå löpande ränta och kostnader med 288 miljoner kronor till 2 576 miljoner kronor samt

att villkora ovanstående beslut att gälla endast under förutsättning att erforderlig detaljplaneändring avseende fastigheten Rosen 11, Nora, vinner laga kraft.

### **Sammanfattning**

Länsgården Fastigheter AB har ansökt om utökad borgensram för lån till fastighetsköp samt nya investeringar i vårdcentral och vårdboende vid fastigheten Rosen 11, Nora. Beslutet innebär en ökning med totalt 288 miljoner kronor till en borgensram om 2 576 miljoner kronor.

### **Ärendebeskrivning**

Region Örebro län har en beslutad borgensram om 2 288 miljoner kronor till Länsgården Fastigheter AB. Per 31 juli fanns lån upptagna till 950 miljoner kronor inom denna borgensförbindelse. Ytterligare lån om 100 miljoner kronor kommer att tas upp under hösten 2020.

Styrelsen i Länsgården har beslutat om att köpa fastigheten Rosen 11, Nora samt på denna fastighet genomföra viss ombyggnation och bygga nytt vård-och omsorgsboende.

Det planerade byggprojektet innebär en investering om cirka 250 miljoner kronor för Länsgården Fastigheter AB. Bolaget behöver låna till investeringen samt till

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9778

köpeskillingen 38 miljoner kronor för köp av fastigheten och Region Örebro län ombeds gå i borgen för denna upplåning.

Länsgårdens styrelse har lämnat en hemställan om borgen hos Region Örebro län för detta utökade behov av lån.

### **Beredning**

Ärendet har behandlats vid sammanträde i Region Örebro läns förvaltnings AB den 15 oktober 2020.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Beslutet har inga konsekvenser för ovanstående perspektiv.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Bedömt marknadsvärde på Länsgårdens färdigställda fastigheter var vid årsskiftet 1 665 miljoner kronor och bokfört värde uppgick vid samma tidpunkt till 634 miljoner kronor. Pågående nyanläggningar vid årsskiftet var 266 miljoner kronor och avsåg till största delen Askersundsprojektet, vilket färdigställs under 2020 till en bedömd projektkostnad om 291 miljoner kronor. Detta kommer att öka det bokförda värdet på tillgångarna. Kvar att investera för redan beslutade projekt, Hallsberg, Kumla, Skebäck etapp 1 och Hällefors är 1 250 miljoner kronor. När samtliga ovanstående projekt är färdiga 2026, kommer det bedömda totala bokförda värdet vara ca 2 miljarder kronor. Bedömt marknadsvärde kommer då, 2026, att vara minst ca 3 miljarder kronor.

Region Örebro län kommer erhålla en borgensavgift från Länsgården motsvarande 0,25 procent av utnyttjat lånebelopp. Vid maximal upplåning 288 miljoner kronor blir borgensavgiften 720 tusen kronor per år, vilket är en intäkt för regionen och en kostnad för Länsgården.

### **Uppföljning**

Uppföljning ska ske i delårsrapporter och årsredovisning.

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM till regionstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2020.  
Hemställan om borgen Rosen 11, Nora.

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9778

Rickard Simonsson  
Regiondirektör

**Skickas till:**  
Regionstyrelsen





**Protokoll från extra styrelsemöte i Länsgården Fastigheter AB 20-09-30  
Org. nr 556501-8370**

**Närvarande**                      **Mötet sker per capsulam**

**§ 36**

Mötesform

Det noteras att dagens styrelsemöte förts per capsulam, dvs att mötesagendan skickats via e-post till samtliga styrelsemedlemmar som sedan genom svar via e-post godkänt mötesformen samt svarat med godkännande eller avslag på frågorna enligt §38 och §39 nedan.

**§ 37**

Protokolljusterare

Dagens protokoll justeras av samtliga deltagande ordinarie styrelsemedlemmar.

**§ 38**

Hemställan om borgen avseende Skebäck

Programbeslutet avseende Skebäck från styrelsemötet 2020-08-25 kompletteras med beslut om hemställan om borgen enligt nedan.

Länsgårdens styrelse beslutar att hemställan om borgen ska delges Region Örebro län avseende en utökning av tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB med 140 miljoner kronor från 2 288 miljoner kronor till 2 428 miljoner kronor.

Staffan Olsson Werme anmälde en avvikande mening till borgensbeslut avseende etapp två.

**§ 39**

Hemställan om borgen avseende Nora

Programbeslutet avseende Nora från styrelsemötet 2020-08-25 kompletteras med beslut om hemställan om borgen enligt nedan.

Länsgårdens styrelse beslutar att hemställan om borgen ska delges Region Örebro län avseende en utökning av tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB med 288 miljoner kronor. Med beslutet ovan avseende Skebäck kommer då borgensramen att uppgå till 2 716 miljoner kronor. Staffan Olsson Werme anmälde en avvikande mening till beslutet.

**§ 40**

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte med arbetsdag är den 22 oktober kl. 10:00 - 16:00 i Länsgårdens konferenslokal, Skolgatan 36 A.



**§ 41**

**Styrelsemötets avslutande**

Då inga ytterligare frågor förelåg förklarades mötet avslutat.

Vid protokollet:

Maria Pisoni Sundahl

*Kerstin Bergström Persson*

Kerstin Bergström Persson  
E-mail: kerstin.bergstrompersson@outlook.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 17:53 CEST

*Lars Göran Zetterlund*

Lars Göran Zetterlund  
E-mail: lg.z@me.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 18:41 CEST

*Staffan Werme*

Staffan Werme  
E-mail: wermes@me.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 19:34 CEST

*Rose-Marie Frebran*

Rose-Marie Frebran  
E-mail: rose-marie@frebran.nu  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 19:41 CEST

*Bo Ammer*

Bo Ammer  
E-mail: bo.ammer@telia.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 20:10 CEST

*Martin Ejnrydh*

Martin Ejnrydh  
E-mail: martin.ejnrydh@socialdemokraterna.se  
Verified by Mobile BankID  
2020-10-01 09:01 CEST

*Håkan Kangert*

Håkan Kangert  
E-mail: hakan@kangert.se  
Verified by Mobile BankID  
2020-10-02 14:02 CEST



12

Hemställan om borgen för  
byggnation i Skebäck, Örebro  
från Länsgården Fastigheter

AB

20RS9779

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9779

Organ  
**Regionstyrelsens arbetsutskott**

## **Hemställan om borgen för byggnation i Skebäck, Örebro från Länsgården Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

Regionstyrelsens arbetsutskott föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige

att Region Örebro län utökar tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB:s lån inklusive räntederivat, jämte därpå löpande ränta och kostnader med 140 miljoner kronor till 2 716 miljoner kronor.

### **Sammanfattning**

Länsgården Fastigheter AB har ansökt om utökad borgensram för lån till nya investeringar i fastigheten Gåsen 8, Skebäck, Örebro. Beslutet skulle innebära en ökning med totalt 140 miljoner kronor till en borgensram om 2 716 miljoner kronor.

### **Ärendebeskrivning**

Region Örebro län har en beslutad borgensram om 2 576 miljoner kronor till Länsgården Fastigheter AB efter beslut om borgen för byggnation på fastigheten Rosen 11 i Nora. Idag finns lån upptagna till 950 miljoner kronor inom denna borgensförbindelse. Ytterligare lån om 100 miljoner kronor kommer att tas upp under hösten 2020.

Styrelsen i Länsgården har beslutat om att upphandla etapp 1 (vårdcentral, garage, och tillagningskök) och etapp 2 (vård och omsorgsboende) vid fastigheten Gåsen 8, Skebäck.

Tidigare beviljad borgen för Skebäck om 340 miljoner kronor omfattar endast etapp 1. Nu planeras upphandling ske för etapp 1 men med option för etapp 2, vilket innebär att borgensramen behöver utökas. Uppskattad kostnad för båda etapperna baserad på nyckeltal är ca 480 miljoner kr, varför ytterligare 140 miljoner kronor behöver beviljas.

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9779

Länsgårdens styrelse har lämnat en hemställan om borgen hos Region Örebro län för detta utökade behov av lån.

### **Beredning**

Ärendet har beretts vid sammanträde med Region Örebro läns förvaltnings AB:s styrelse den 15 oktober 2020.

### **Konsekvenser för miljö-, barn- och jämställdhetsperspektiven**

Beslutet har inga konsekvenser för ovanstående perspektiv.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Bedömt marknadsvärde på Länsgårdens färdigställda fastigheter var vid årsskiftet 1 665 miljoner kronor och bokfört värde uppgick vid samma tidpunkt till 634 miljoner kronor. Pågående nyanläggningar vid årsskiftet var 266 miljoner kronor och avsåg till största delen Askersundsprojektet, vilket färdigställs under 2020 till en bedömd projektkostnad om 291 miljoner kronor. Detta kommer att öka det bokförda värdet på tillgångarna. Kvar att investera för redan beslutade projekt, Hallsberg, Kumla, Skebäck etapp 1 och Hällefors är 1 250 miljoner kronor. När samtliga ovanstående projekt är färdiga 2026, kommer det bedömda totala bokförda värdet vara ca 2 miljarder kronor. Bedömt marknadsvärde kommer då, 2026, att vara minst ca 3 miljarder kronor.

Region Örebro län debiterar en borgensavgift av Länsgården motsvarande 0,25 procent av utnyttjat lånebelopp. Vid maximal upplåning av det ansökta borgensbeloppet 140 miljoner kronor blir borgensavgiften 350 tusen kronor per år, vilket är alltså är en intäkt för regionen och en kostnad för Länsgården.

### **Uppföljning**

Uppföljning ska ske i delårsrapporter och årsredovisning

### **Beslutsunderlag**

FöredragningsPM till regionstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2020.  
Hemställan om borgen Gåsen 8, Skebäck.

Rickard Simonsson  
Regiondirektör

Tjänsteställe, handläggare  
Staben Ekonomi, Ingrid Domberg

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 20RS9779

**Skickas till:**  
Regionstyrelsen





**Protokoll från extra styrelsemöte i Länsgården Fastigheter AB 20-09-30  
Org. nr 556501-8370**

**Närvarande**                      **Mötet sker per capsulam**

**§ 36**

Mötesform

Det noteras att dagens styrelsemöte förts per capsulam, dvs att mötesagendan skickats via e-post till samtliga styrelsemedlemmar som sedan genom svar via e-post godkänt mötesformen samt svarat med godkännande eller avslag på frågorna enligt §38 och §39 nedan.

**§ 37**

Protokolljusterare

Dagens protokoll justeras av samtliga deltagande ordinarie styrelsemedlemmar.

**§ 38**

Hemställan om borgen avseende Skebäck

Programbeslutet avseende Skebäck från styrelsemötet 2020-08-25 kompletteras med beslut om hemställan om borgen enligt nedan.

Länsgårdens styrelse beslutar att hemställan om borgen ska delges Region Örebro län avseende en utökning av tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB med 140 miljoner kronor från 2 288 miljoner kronor till 2 428 miljoner kronor.

Staffan Olsson Werme anmälde en avvikande mening till borgensbeslut avseende etapp två.

**§ 39**

Hemställan om borgen avseende Nora

Programbeslutet avseende Nora från styrelsemötet 2020-08-25 kompletteras med beslut om hemställan om borgen enligt nedan.

Länsgårdens styrelse beslutar att hemställan om borgen ska delges Region Örebro län avseende en utökning av tidigare beslutad ram för borgen såsom för egen skuld för Länsgården Fastigheter AB med 288 miljoner kronor. Med beslutet ovan avseende Skebäck kommer då borgensramen att uppgå till 2 716 miljoner kronor. Staffan Olsson Werme anmälde en avvikande mening till beslutet.

**§ 40**

Nästa styrelsemöte

Nästa styrelsemöte med arbetsdag är den 22 oktober kl. 10:00 - 16:00 i Länsgårdens konferenslokal, Skolgatan 36 A.



**§ 41**

**Styrelsemötets avslutande**

Då inga ytterligare frågor förelåg förklarades mötet avslutat.

Vid protokollet:

Maria Pisoni Sundahl

*Kerstin Bergström Persson*

Kerstin Bergström Persson  
E-mail: kerstin.bergstrompersson@outlook.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 17:53 CEST

*Lars Göran Zetterlund*

Lars Göran Zetterlund  
E-mail: lg.z@me.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 18:41 CEST

*Staffan Werme*

Staffan Werme  
E-mail: wermes@me.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 19:34 CEST

*Rose-Marie Frebran*

Rose-Marie Frebran  
E-mail: rose-marie@frebran.nu  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 19:41 CEST

*Bo Ammer*

Bo Ammer  
E-mail: bo.ammer@telia.com  
Verified by Mobile BankID  
2020-09-30 20:10 CEST

*Martin Ejnrydh*

Martin Ejnrydh  
E-mail: martin.ejnrydh@socialdemokraterna.se  
Verified by Mobile BankID  
2020-10-01 09:01 CEST

*Håkan Kangert*

Håkan Kangert  
E-mail: hakan@kangert.se  
Verified by Mobile BankID  
2020-10-02 14:02 CEST



13

Meddelandeärenden

19RS10400

Tjänsteställe, handläggare  
Nämndadministration, June Fors

Sammanträdesdatum  
2020-10-15

**FöredragningsPM**  
Dnr: 19RS10400

Organ  
**Regionstyrelsens arbetsutskott**

## Meddelandeärenden

### Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott beslutar

att godkänna redovisningen.

### Sammanfattning

1. Månadsrapport – finansrapport och innehavsrapport redovisas per augusti och september 2020, pensionsmedelsförvaltning och skuldförvaltning. Diarienummer 20RS517.

2. Uppföljningsrapport nr 39, H-huset, ny vårdbyggnad på Universitetssjukhuset Örebro. Diarienummer 18RS1178.

### Beslutsunderlag

FöredragningsPM regionstyrelsens arbetsutskott den 15 oktober 2020.

Rickard Simonsson  
Regiondirektör

### Skickas till:

Regionkansliet – Staben Ekonomi

## Portföljens värde och avkastning

### Fördelning mellan tillgångsslag

	Ingående marknadsvärde 2020 (mnkr)	Marknadsvärde	Bokfört värde	Skillnad (orealiserat)
<b>Aktier</b>	<b>1 773,3</b>	<b>1 765,1</b>	<b>1 438,2</b>	<b>326,8</b>
Svenska aktier	556,4	628,6	470,9	157,7
Globala aktier	1 216,9	1 136,5	967,3	169,1
<b>Räntor</b>	<b>1 318,6</b>	<b>1 213,7</b>	<b>1 227,1</b>	<b>-13,4</b>
Nominella räntor	1 174,6	1 122,3	1 134,6	-12,3
Reala räntor	144,0	91,4	92,5	-1,1
<b>Alternativa</b>	<b>198,5</b>	<b>355,2</b>	<b>355,9</b>	<b>-0,7</b>
Kassa	17,3	28,1	28,1	0,0
<b>Totalt</b>	<b>3 307,7</b>	<b>3 362,0</b>	<b>3 049,4</b>	<b>312,7</b>

### Målsättning enligt finanspolicy (KPI + 3%)

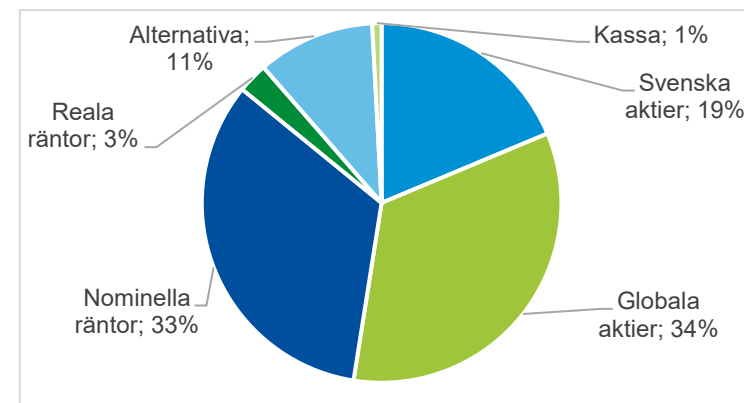
Innevarande år 2,4%

### Avkastning per tillgångsslag

Avkastning	Senaste månaden (mkr)	Senaste månaden (%)	Jämförelse- index*	Aktiv avkastning	Innevarande år (mnkr)	Innevarande år (%)	Jämförelse- index*	Rullande 12 mån (%)	Jämförelse- index*	Rullande 36 mån (%)
<b>Aktier</b>	<b>71,5</b>	<b>4,09%</b>	<b>4,28%</b>	<b>-0,19%</b>	<b>-5,1</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>35,8%</b>
Svenska aktier	31,6	5,28%	3,73%	1,55%	44,2	7,2%	3,5%	20,4%	16,9%	44,9%
Globala aktier	39,9	3,55%	4,50%	-0,95%	-49,2	-4,0%	-3,3%	0,6%	2,4%	31,8%
<b>Räntor</b>	<b>1,7</b>	<b>0,14%</b>	<b>-0,30%</b>	<b>0,44%</b>	<b>9,4</b>	<b>0,8%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>3,3%</b>
Nominella	2,4	0,21%	-0,06%	0,27%	12,1	1,1%	1,0%	0,1%	-1,0%	3,6%
Reala	-0,7	-0,73%	-0,71%	-0,02%	-2,7	-2,9%	-3,4%	-6,0%	-6,6%	-0,6%
<b>Alternativa</b>	<b>0,1</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,15%</b>	<b>-0,12%</b>	<b>6,8</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,7%</b>	<b>11,3%</b>
<b>Totalt</b>	<b>73,3</b>	<b>2,24%</b>	<b>2,02%</b>	<b>0,22%</b>	<b>11,1</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>19,1%</b>

\*15% SIXRX Index (svenska aktier), 35% MSCI AC Index (globala aktier),  
 25% OMRX Bond (nominella räntor), 15% OMRX Real (reala räntor), 10% SSVX90 + 2% (alternativa)

### Tillgångsfördelning vid slutet av månaden



### Orealiserat resultat

 Senaste månaden 78,1  
 Ackumulerat innevarande år -7

## Riskkontroll

### Kontroll mot limiter/gränser i finanspolicyn

Limiter	Utfall	Normalportfölj	Avvikelse	Min	Max	
<b>Aktier</b>	<b>52%</b>	<b>50%</b>	<b>2%</b>	<b>15%</b>	<b>70%</b>	✓
Svenska aktier	19%	15%	4%	5%	25%	✓
Globala aktier	<b>34%</b>	35%	-1%	10%	45%	✓
<b>Räntor</b>	<b>36%</b>	<b>35%</b>	<b>1%</b>	<b>25%</b>	<b>70%</b>	✓
Nominella räntor	<b>33%</b>					
Reala räntor	3%					
<b>Alternativa</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>	<b>-4%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	✓
Kassa	1%	0%	1%	0%	10%	✓

### Marknadskommentarer

Återhämtningen på världens börser fortsatte i rask takt under augusti. Tecken på stabilisering av Covid-19 pandemin kombinerat med signaler om kommande vaccin gav stöd till optimism. Allt fler ekonomier öppnar upp sig och trots vissa bakslag tror få på nya landsomfattande nedstängningar. Positiv statistik såsom inköpschefsindex visade på tillväxt både globalt och i Sverige. Bolagens rapporter efter kvartal två slog i de flesta fall de lågt ställda förväntningarna. De massiva penning- och finanspolitiska stimulanserna kvarstår och tillför stora kapitalströmmar till börserna vilket trycker upp kurserna ytterligare. Stockholmsbörsen steg under augusti med 3,7 % (SIXRX), USA med 7,6 % (DJ30) och Globala index med 6,0 %. Dollarn fortsatte försvagas (-8 % helår) mot svenska kronan vilket påverkat avkastningen på de globala fonderna negativt. Räntorna har legat på fortsatt låga nivåer. En svensk 10-årig statsobligation stod vid månadens utgång i -0,14 % och motsvarande amerikansk 0,54 %.

### Skuldtäckningsgrad

#### Total pensionsskuld

Pensionsskuld per 31/12 2019 (mkr)	9 487
Pensionssportfölj (marknadsvärde, mkr)	3 362
Skuldtäckningsgrad	35%

#### Pensionsskuld i balansräkningen

Pensionsskuld per 31/12 2019 (mkr)	4 410
Pensionssportfölj (marknadsvärde, mkr)	3 362
Skuldtäckningsgrad	76%

### Avkastning rullande 12 månader



### Genomförda affärer under månaden

Värdepapper	Transaktion	Belopp
C Worldwide Global Equities	KÖP	100 mnkr
C Worldwide Medical Equities	KÖP	50 mnkr
SHG Global Selektiv B1	KÖP	60 mnkr
Nordea Inst Aktiefonden Världen	SÄLJ	210 mnkr
Mercer Short Duration Global B	SÄLJ	7 mnkr
Mercer Hållbara Investeringar	KÖP	7 mnkr

### Avsättning (mnkr)

Sedan start	Innevarande år
2 158	41



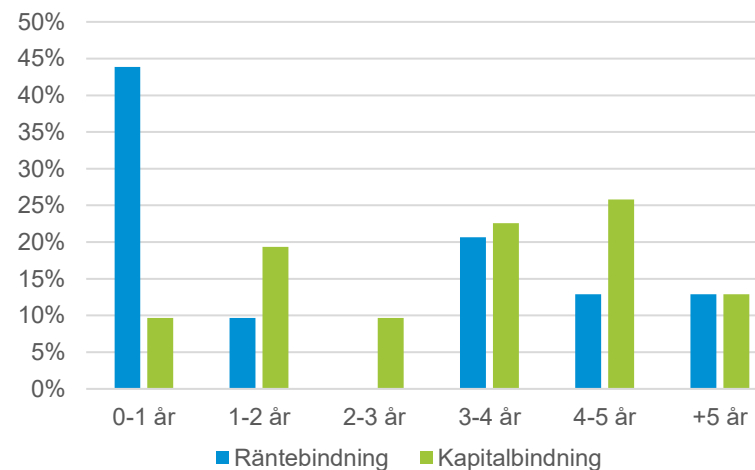
## Skuldportföljens utfall

	Utfall per rapportdag	Utfall föregående rapport	Förändring sedan föregående rapport	Förklaring
<b>Nettoskuld</b>	1 550 000 000	1 550 000 000	0	Sammanlagd lånevolym per sista dag i rapportperiod.
<b>Snittränta senaste 12 mån</b>	0,30%	0,30%	0,00%	Skuldportföljens vägda genomsnittsränta senaste 12 månaderna.
<b>Räntekostnad senaste 12 mån</b>	3 287 006 kr	3 010 154 kr	276 852 kr	Skuldportföljens totala räntekostnad senaste 12 månaderna.
<b>Räntebindning (i år)</b>	2,2	2,2	0,0	Skuldportföljens vägda genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat. Nyckeltalet relaterar till risken för ökade räntekostnader. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga mellan 2-5 år.
<b>Kapitalbindning (i år)</b>	3,2	3,3	-0,1	Skuldportföljens vägda genomsnittliga kapitalbindningstid. Nyckeltalet relaterar till risken för ökade lånemarginaler och svårigheten att refinansiera befintliga lån. Den genomsnittliga kapitalbindningen ska inte understiga 2 år.

## Förfallostruktur

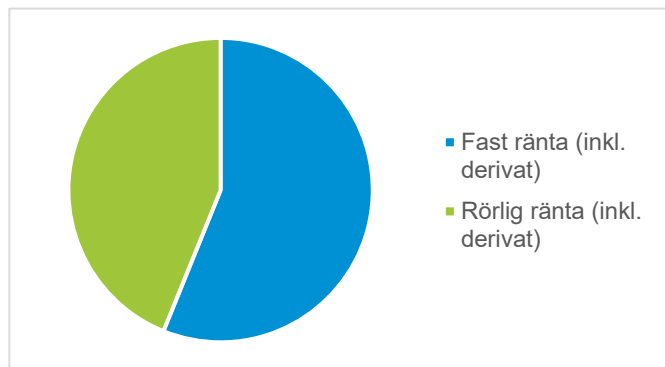
Intervall	Räntebindning	Maximalt	Minimalt
0-1 år	44%	60%	0%
1-2 år	10%	25%	0%
2-3 år	0%	25%	0%
3-4 år	21%	25%	0%
4-5 år	13%	25%	0%
+5 år	13%	25%	0%

Intervall	Kapitalbindning	Maximalt	Minimalt
0-1 år	10%	40%	0%
1-2 år	19%	30%	0%
2-3 år	10%	30%	0%
3-4 år	23%	30%	0%
4-5 år	26%	30%	0%
+5 år	13%	30%	0%



### Fördelning räntetyp

	Andel	Utestående skuld
Fast ränta (inkl. derivat)	56%	870 000 000
Rörlig ränta (inkl. derivat)	44%	680 000 000



### Marknadskommentarer

De gigantiska stimulanser från världens alla centralbanker inklusive Sveriges Riksbank som Corona-krisen medfört gör att korträntorna befinner sig på extremt låga nivåer och förväntas göra det under lång tid. Även de långa räntorna ligger på väldigt låga nivåer även om den oro som Coronaviruset skapar på världens finansmarknader får långräntorna att fluktuera kraftigt.

USA:s centralbank presenterade i slutet av månaden en ny inflationsstrategi som fick dollarn att försvagas ytterligare samtidigt som strategin sågs som ett tecken på låga räntor under en längre period.

Nivån för en svensk 10-årig statsobligation var vid månadens utgång - 0,14 % och motsvarande amerikansk 0,54 %. 3-mån Stibor sjönk 6 punkter.

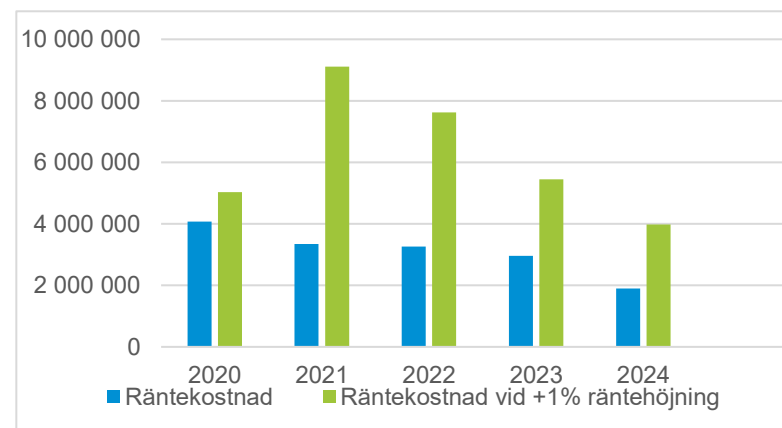
### Motpartsöversikt

Lån	Andel	Utestående skuld
Kommuninvest	100%	1 550 000 000

Derivat	Andel	Utestående skuld
<i>Inga derivat i portföljen</i>		

### Räntekänslighet

Period	Räntekostnad	Räntekostnad vid +1% räntehöjning	Förändring
2020	4 072 821	5 027 881	955 060
2021	3 347 030	9 109 268	5 762 238
2022	3 261 261	7 625 531	4 364 270
2023	2 961 551	5 450 500	2 488 949
2024	1 899 763	3 982 971	2 083 208



## Portföljens värde och avkastning

### Fördelning mellan tillgångsslag

	Ingående marknads- värde (mnkr) 2020	Marknadsvärde	Bokfört värde	Skillnad (orealiserat)
<b>Aktier</b>	<b>1 773,3</b>	<b>1 831,6</b>	<b>1 438,8</b>	<b>392,8</b>
Svenska aktier	556,4	658,2	471,1	187,1
Globala aktier	1 216,9	1 173,4	967,7	205,7
<b>Räntor</b>	<b>1 318,6</b>	<b>1 217,3</b>	<b>1 227,2</b>	<b>-9,9</b>
Nominella räntor	1 174,6	1 125,4	1 134,7	-9,3
Reala räntor	144,0	91,9	92,5	-0,6
<b>Alternativa</b>	<b>198,5</b>	<b>356,5</b>	<b>355,9</b>	<b>0,7</b>
Kassa	17,3	29,8	29,8	0,0
<b>Totalt</b>	<b>3 307,7</b>	<b>3 435,3</b>	<b>3 051,7</b>	<b>383,6</b>

### Målsättning enligt finanspolicy (KPI + 3%)

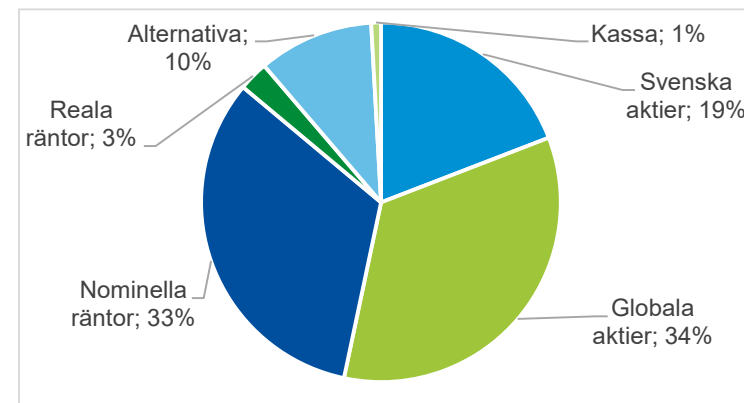
Innevarande år 2,9%

### Avkastning per tillgångsslag

Avkastning	Senaste månaden (mkr)	Senaste månaden (%)	Jämförelse- index*	Aktiv avkastning	Innevarande år (mnkr)	Innevarande år (%)	Jämförelse- index*	Rullande 12 mån (%)	Jämförelse- index*	Rullande 36 mån (%)
<b>Aktier</b>	<b>67,0</b>	<b>3,74%</b>	<b>1,55%</b>	<b>2,19%</b>	<b>61,9</b>	<b>3,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>34,9%</b>
Svenska aktier	29,7	4,72%	4,51%	0,21%	73,8	12,2%	8,2%	23,9%	18,7%	43,9%
Globala aktier	37,3	3,28%	0,26%	3,02%	-11,9	-0,9%	-3,1%	2,7%	0,5%	31,2%
<b>Räntor</b>	<b>3,8</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,45%</b>	<b>-0,14%</b>	<b>13,2</b>	<b>1,1%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>3,8%</b>
Nominella	3,2	0,29%	0,35%	-0,06%	15,3	1,4%	1,3%	0,8%	-0,1%	4,0%
Reala	0,6	0,64%	0,60%	0,04%	-2,1	-2,2%	-2,8%	-4,1%	-4,8%	0,2%
<b>Alternativa</b>	<b>0,5</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,14%</b>	<b>8,3</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>	<b>11,1%</b>
<b>Totalt</b>	<b>71,3</b>	<b>2,12%</b>	<b>0,98%</b>	<b>1,14%</b>	<b>83,4</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>19,5%</b>

\*15% SIXRX Index (svenska aktier), 35% MSCI AC Index (globala aktier),  
 25% OMRX Bond (nominella räntor), 15% OMRX Real (reala räntor), 10% SSVX90 + 2% (alternativa)

### Tillgångsfördelning vid slutet av månaden



### Orealiserat resultat

 Senaste månaden 70,8  
 Ackumulerat innevarande år 63,7

## Riskkontroll

### Kontroll mot limiter/gränser i finanspolicyn

Limiter	Utfall	Normalportfölj	Avvikelse	Min	Max
<b>Aktier</b>	<b>53%</b>	<b>50%</b>	<b>3%</b>	<b>15%</b>	<b>70%</b>
Svenska aktier	19%	15%	4%	5%	25%
Globala aktier	<b>34%</b>	35%	-1%	10%	45%
<b>Räntor</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>70%</b>
Nominella räntor	<b>33%</b>				
Reala räntor	3%				
<b>Alternativa</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>-5%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>
Kassa	1%	0%	1%	0%	10%

### Marknadskommentarer

Börserna runtom i världen föll generellt under september men den svenska aktiemarknaden gick mot strömmen och steg kraftigt. Den höga spridningstakten av Covid-19 har fortsatt, även om trycket på sjukvården generellt sett varit på en något lägre nivå. Ökande restriktioner har noterats på flera håll i Europa. Konjunktursignalerna bjöd inte på många nyheter under månaden utan de flesta pekade mot en fortsatt återhämtning. Federal Reserve lämnade räntan oförändrad och meddelade att en räntehöjning troligen inte är aktuell förrän 2023. Även ECB lämnade räntan och återköpsprogrammen oförändrade.

Stockholmsbörsen steg under september med 4,5 % (SIXRX), USA sjönk med 2,1 % (DJ30) och Globala index med 3,6 %. Dollarn stärktes med nästan fyra procent mot svenska kronan vilket påverkat avkastningen på de globala fonderna positivt.

Räntorna har legat på fortsatt låga nivåer. En svensk 10-årig statsobligation stod vid månadens utgång i -0,13 % och motsvarande amerikansk 0,68 %.

### Skuldtäckningsgrad

#### Total pensionsskuld

Pensionsskuld per 31/12 2019 (mkr)	9 487
Pensionssportfölj (marknadsvärde, mkr)	3 435
Skuldtäckningsgrad	36%

#### Pensionsskuld i balansräkningen

Pensionsskuld per 31/12 2019 (mkr)	4 410
Pensionssportfölj (marknadsvärde, mkr)	3 435
Skuldtäckningsgrad	78%

### Avkastning rullande 12 månader



### Genomförda affärer under månaden

Värdepapper	Transaktion	Belopp
-------------	-------------	--------

Inga affärer genomförda under månaden.

### Avsättning (mnkr)

Sedan start	Innevarande år
2 158	41

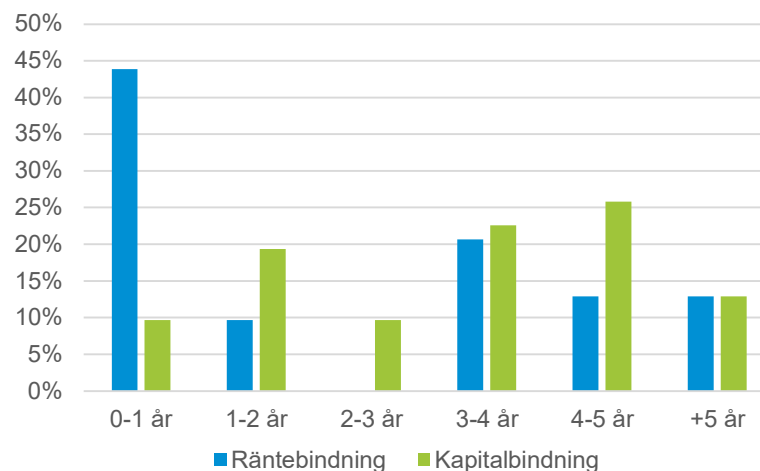
## Skuldportföljens utfall

	Utfall per rapportdag	Utfall föregående rapport	Förändring sedan föregående rapport	Förklaring
<b>Nettoskuld</b>	1 550 000 000	1 550 000 000	0	Sammanlagd lånevolym per sista dag i rapportperiod.
<b>Snittränta senaste 12 mån</b>	0,30%	0,30%	0,00%	Skuldportföljens vägda genomsnittsränta senaste 12 månaderna.
<b>Räntekostnad senaste 12 mån</b>	3 503 627 kr	3 287 006 kr	216 621 kr	Skuldportföljens totala räntekostnad senaste 12 månaderna.
<b>Räntebindning (i år)</b>	2,1	2,2	-0,2	Skuldportföljens vägda genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat. Nyckeltalet relaterar till risken för ökade räntekostnader. Den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga mellan 2-5 år.
<b>Kapitalbindning (i år)</b>	3,1	3,2	-0,1	Skuldportföljens vägda genomsnittliga kapitalbindningstid. Nyckeltalet relaterar till risken för ökade lånemarginaler och svårigheten att refinansiera befintliga lån. Den genomsnittliga kapitalbindningen ska inte understiga 2 år.

## Förfallostruktur

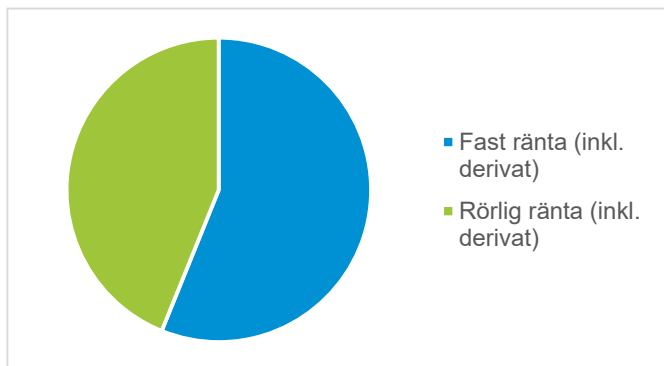
Intervall	Räntebindning	Maximalt	Minimalt
0-1 år	44%	60%	0%
1-2 år	10%	25%	0%
2-3 år	0%	25%	0%
3-4 år	21%	25%	0%
4-5 år	13%	25%	0%
+5 år	13%	25%	0%

Intervall	Kapitalbindning	Maximalt	Minimalt
0-1 år	10%	40%	0%
1-2 år	19%	30%	0%
2-3 år	10%	30%	0%
3-4 år	23%	30%	0%
4-5 år	26%	30%	0%
+5 år	13%	30%	0%



## Fördelning räntetyp

	Andel	Utestående skuld
Fast ränta (inkl. derivat)	56%	870 000 000
Rörlig ränta (inkl. derivat)	44%	680 000 000



## Marknadskommentarer

De gigantiska stimulanser från världens alla centralbanker inklusive Sveriges Riksbank som Corona-krisen medfört gör att korträntorna befinner sig på extremt låga nivåer och förväntas göra det under lång tid. Även de långa räntorna ligger på väldigt låga nivåer även om den oro som Coronaviruset skapar på världens finansmarknader får långräntorna att fluktuera kraftigt.

Federal Reserve lämnade räntan oförändrad och meddelade att en räntehöjning troligen inte är aktuell förrän 2023. Även ECB lämnade räntan och återköpsprogrammen oförändrade samt tillförde lån till bankerna.

Nivån för en svensk 10-årig statsobligation var vid månadens utgång - 0,13 % och motsvarande amerikansk 0,68 %. 3-mån Stibor sjönk 5 punkter till -0,05 %.

## Motpartsöversikt

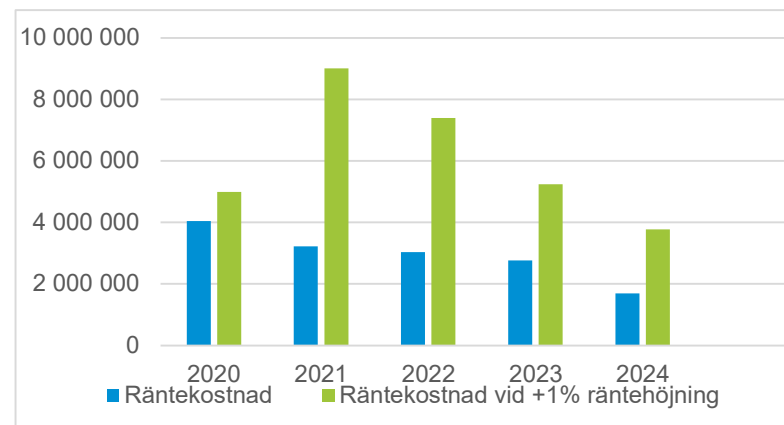
Lån	Andel	Utestående skuld
Kommuninvest	100%	1 550 000 000

Derivat	Andel	Utestående skuld
---------	-------	------------------

Inga derivat i portföljen

## Räntekänslighet


Period	Räntekostnad	Räntekostnad vid +1% räntehöjning	Förändring
2020	4 037 800	4 992 992	955 192
2021	3 223 575	9 003 357	5 779 782
2022	3 029 433	7 398 061	4 368 628
2023	2 758 226	5 244 340	2 486 114
2024	1 691 012	3 772 393	2 081 381



Värdepapper	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Förändring	Avkastning innevarande månad	Avkastning index innevarande månad	Avkastning innevarande år	Avkastning index innevarande år
<b>Globala aktier</b>	<b>967 320 377</b>	<b>1 136 461 758</b>	<b>169 141 381</b>	<b>3,6%</b>	<b>4,5%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-3,3%</b>
C WorldWide Global Equities Ethical	100 000 000	100 326 573	326 573	0,4%	2,0%	0,4%	2,0%
C Worldwide Medical Equities	50 000 000	49 098 426	-901 574	-1,8%	1,6%	-1,8%	1,6%
Lannebo Europa Småbolag A	56 346 357	48 998 666	-7 347 691	2,4%	4,5%	-13,1%	-3,3%
Nordea Emerging Stars Equity Fund	69 457 215	118 249 831	48 792 616	2,4%	4,5%	4,7%	-3,3%
Nordea Global Climate & Environment	141 079 155	212 706 891	71 627 736	5,0%	4,5%	4,9%	-3,3%
SHB Amerika Småbolag Criteria Tema	56 580 879	71 374 081	14 793 201	3,3%	4,5%	2,1%	-3,3%
SHB Global Selektiv	127 278 555	148 880 352	21 601 797	5,0%	4,5%	1,0%	-3,3%
SPP Aktiefond Stabil A	303 597 829	323 557 033	19 959 204	2,2%	4,5%	-13,1%	-3,3%
Tundra Sustainable Frontier Fund A	62 980 388	63 269 907	289 519	7,4%	4,5%	-6,8%	-3,3%
<b>Svenska aktier</b>	<b>470 915 995</b>	<b>628 612 951</b>	<b>157 696 955</b>	<b>5,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>7,2%</b>	<b>3,5%</b>
C Worldwide Sweden Small Cap	70 000 000	81 271 967	11 271 967	5,1%	3,7%	16,2%	8,0%
Cliens Småbolag B	92 042 443	159 600 971	67 558 528	6,9%	3,7%	17,3%	3,5%
Cliens Sverige Fokus B	78 433 492	105 573 415	27 139 923	6,7%	3,7%	7,2%	3,5%
SHB Sverige Tema	70 048 887	79 932 106	9 883 219	6,4%	3,7%	14,3%	9,3%
SHB Sverige Index Criteria	160 391 173	202 234 493	41 843 320	2,9%	3,7%	2,5%	3,5%
<b>Nominella räntor</b>	<b>1 134 620 681</b>	<b>1 122 318 983</b>	<b>-12 301 699</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,0%</b>
Nordea Bostadsobligationsfond	190 105 868	172 019 680	-18 086 188	0,2%	-0,1%	1,0%	1,0%
Nordea European Covered Bond Fund	200 000 000	206 106 668	6 106 668	-0,3%	-0,1%	2,7%	1,0%
Nordea Företagsobligationsfond	136 616 232	134 337 019	-2 279 214	0,3%	-0,1%	0,3%	1,0%
Nordea Inst. Kortränta	110 265 212	112 747 288	2 482 076	0,2%	-0,1%	0,6%	1,0%
Nordea Inst. Räntefonden Långa	95 881 324	90 875 987	-5 005 336	0,0%	-0,1%	1,2%	1,0%
Nordea Swedish Bond Stars	174 991 114	175 449 255	458 142	0,2%	-0,1%	0,6%	1,0%
SHB Företagsobligationsfond	100 088 466	101 168 806	1 080 340	0,6%	-0,1%	1,2%	0,2%
Mercer Short Duration Global Fund	126 672 466	129 614 278	2 941 812	0,8%	-0,1%	1,8%	1,0%
<b>Reala räntor</b>	<b>92 517 836</b>	<b>91 382 130</b>	<b>-1 135 706</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-3,4%</b>
SEB Realräntefond	92 517 836	91 382 130	-1 135 706	-0,7%	-0,7%	-2,9%	-3,4%
<b>Alternativa placeringar</b>	<b>355 895 334</b>	<b>355 175 455</b>	<b>-719 878</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,2%</b>
Mercer Hållbara Investeringar	23 482 334	22 391 856	-1 090 478	0,0%	0,2%	4,5%	1,2%
Örebro Läns Landsting Revers 371220	150 000 000	150 000 000	0	0,1%	0,2%	3,2%	1,2%
Örebro Läns Landsting Revers 461215	32 383 000	32 383 000	0	0,1%	0,2%	0,4%	1,2%
SPP Fastighetsfond	150 030 000	150 400 600	370 600	0,0%	0,2%	0,8%	1,2%
<b>Kassa</b>	<b>28 097 069</b>	<b>28 097 069</b>					
<b>Totala portföljen</b>	<b>3 049 367 293</b>	<b>3 362 048 346</b>	<b>312 681 053</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>

Värdepapper	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Förändring	Avkastning innevarande månad	Avkastning index innevarande månad	Avkastning innevarande år	Avkastning index innevarande år
<b>Globala aktier</b>	<b>967 670 486</b>	<b>1 173 397 194</b>	<b>205 726 708</b>	<b>3,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-3,1%</b>
C WorldWide Global Equities Ethical	100 000 000	102 066 936	2 066 936	1,8%	0,3%	2,1%	2,2%
C Worldwide Medical Equities	50 000 000	53 711 878	3 711 878	9,4%	0,3%	7,5%	1,9%
Lannebo Europa Småbolag A	56 346 357	50 219 273	-6 127 084	2,6%	0,3%	-10,9%	-3,1%
Nordea Emerging Stars Equity Fund	69 457 215	120 717 496	51 260 281	2,1%	0,3%	6,9%	-3,1%
Nordea Global Climate & Environment	141 079 155	219 453 526	78 374 371	3,2%	0,3%	8,3%	-3,1%
SHB Amerika Småbolag Criteria Tema	56 635 461	73 261 109	16 625 648	2,6%	0,3%	4,8%	-3,1%
SHB Global Selektiv	127 423 246	152 786 479	25 363 234	2,7%	0,3%	3,7%	-3,1%
SPP Aktiefond Stabil A	303 748 666	332 708 263	28 959 598	2,8%	0,3%	-10,6%	-3,1%
Tundra Sustainable Frontier Fund A	62 980 388	68 472 233	5 491 845	8,4%	0,3%	1,0%	-3,1%
<b>Svenska aktier</b>	<b>471 145 534</b>	<b>658 248 485</b>	<b>187 102 951</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,5%</b>	<b>12,2%</b>	<b>8,2%</b>
C Worldwide Sweden Small Cap	70 000 000	85 960 948	15 960 948	5,8%	4,5%	23,0%	12,8%
Cliens Småbolag B	92 092 962	164 243 714	72 150 752	2,9%	4,5%	20,7%	8,2%
Cliens Sverige Fokus B	78 468 666	111 687 004	33 218 338	5,8%	4,5%	13,4%	8,2%
SHB Sverige Tema	70 091 962	83 796 122	13 704 160	4,8%	4,5%	19,8%	14,2%
SHB Sverige Index Criteria	160 491 944	212 560 697	52 068 753	5,1%	4,5%	7,8%	8,2%
<b>Nominella räntor</b>	<b>1 134 695 234</b>	<b>1 125 365 954</b>	<b>-9 329 280</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,3%</b>
Nordea Bostadsobligationsfond	190 105 868	172 340 256	-17 765 612	0,2%	0,4%	1,2%	1,3%
Nordea European Covered Bond Fund	200 000 000	207 481 330	7 481 330	0,7%	0,4%	3,4%	1,3%
Nordea Företagsobligationsfond	136 616 232	134 450 267	-2 165 966	0,1%	0,4%	0,4%	1,3%
Nordea Inst. Kortränta	110 265 212	112 879 027	2 613 815	0,1%	0,4%	0,7%	1,3%
Nordea Inst. Räntefonden Långa	95 881 324	91 352 956	-4 528 368	0,5%	0,4%	1,7%	1,3%
Nordea Swedish Bond Stars	174 991 114	175 641 385	650 271	0,1%	0,4%	0,7%	1,3%
SHB Företagsobligationsfond	100 163 019	101 698 553	1 535 534	0,5%	0,4%	1,8%	0,5%
Mercer Short Duration Global Fund	126 672 466	129 522 181	2 849 714	-0,1%	0,4%	1,7%	1,3%
<b>Reala räntor</b>	<b>92 517 836</b>	<b>91 929 378</b>	<b>-588 458</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-2,8%</b>
SEB Realräntefond	92 517 836	91 929 378	-588 458	0,6%	0,6%	-2,2%	-2,8%
<b>Alternativa placeringar</b>	<b>355 895 334</b>	<b>356 546 410</b>	<b>651 076</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,2%</b>
Mercer Hållbara Investeringar	23 482 334	22 780 287	-702 047	1,7%	0,0%	6,3%	1,2%
Örebro Läns Landsting Revers 371220	150 000 000	150 000 000	0	0,1%	0,0%	3,3%	1,2%
Örebro Läns Landsting Revers 461215	32 383 000	32 383 000	0	0,1%	0,0%	0,5%	1,2%
SPP Fastighetsfond	150 030 000	151 383 123	1 353 123	0,0%	0,0%	1,4%	1,2%
<b>Kassa</b>	<b>29 810 083</b>	<b>29 810 083</b>					
<b>Totala portföljen</b>	<b>3 051 734 508</b>	<b>3 435 297 505</b>	<b>383 562 998</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1,0%</b>



 <b>Region Örebro län</b>		Utgåva Nr. 39
Rubrik Uppföljningsrapport för H-husprogrammet		
Omfattar område/verksamhet/enhet Region Örebro län	Ställd till Programägaren och styrgruppen för programmet	Datum 201002
Upprättad av Jonas Claesson		Diarienummer 18RS1178

## Uppföljningsrapport H-husprogrammet

### Programnamn:


H-huset, ny vårdbyggnad på Universitetssjukhuset Örebro

### Programägare:

Regiondirektör Rickard Simonsson

### Programchef:

Hälso- och sjukvårdsdirektör Jonas Claesson

 <b>Region Örebro län</b>		Utgåva Nr. 39
Rubrik Uppföljningsrapport för H-husprogrammet		
Omfattar område/verksamhet/enhet Region Örebro län	Ställd till Programägaren och styrgruppen för programmet	Datum 201002
Upprättad av Jonas Claesson	Diarienummer 18RS1178	

## 1 Grundläggande information

Syftet med H-huset är att med en ny byggnad för högspecialiserad vård säkra att berörda verksamheter har möjlighet att bedriva en patientfokuserad och effektiv vård samt kan erbjuda en god arbetsmiljö.

Förutom byggnationen ingår alla de åtgärder som krävs för att få hela byggnaden patientklar. Det innebär bland annat att inredning, IT-utrustning och alla aktiviteter i samband med inflyttningen, ska koordineras via H-husprogrammet.

Programmet innefattar två huvudprojekt: byggprojekt och verksamhetsprojekt. Jonas Claesson är programchef. Projektchef byggnation är Patrik Larsson. Projektchef verksamhet är Conny Ersarp.

H-huset är patientklart för akutmottagningen under 2020 och resten av verksamheterna år 2021. Programmet ansvarar också för ombyggnation av akutröntgen som ska vara patientklart 2022.

## 2 Händelser sedan förra rapporten


### Inom programmet

Sedan föregående rapport 2020-05-19 har följande hänt:

- Huvuddel 1 av entreprenaden, nybyggnad H-huset, godkändes vid slutbesiktning den 1 juli. Byggnaden överlämnades till HS förvaltningen samt till Regionservice drift- och förvaltning den 3 juli.
- Under september månad har arbetet startat med ombyggnationen för ny akutröntgen i G-huset, huvuddel 2 i entreprenaden. Arbetet sker i nära samarbete med HS verksamheter.
- Verksamhetsprojektet har sedan förra rapporten mycket aktivt deltagit i planering och genomförande av olika aktiviteter och uppdrag direkt kopplade till coronapandemin. Uppdrag har främst kommit från särskild sjukvårdsledning men även interna projektuppdrag då omplanering av befintliga planer fått stort fokus under samma period. Fram till nu kan dock konstateras att projektplanerna kunnat följas med undantag av några få detaljer. Akutmottagningen har under perioden hunnit flytta både temporärt och slutligt. Stora insatser har gjorts för att planera och genomföra denna flytt med bibehållen beredskap för en så kallad andra våg av inkommande covid-patienter. Även andra delar av H-huset har tagits i bruk tidigare än planerat till följd av beslut i särskild sjukvårdsledning i syfte att bereda vårdplatser för covid-patienter. Resurserna i programmet har delvis omprioriterats för att arbeta med covid-relaterade åtgärder i H-huset. Även om dessa åtgärder inte är del av H-husprogrammet så har det varit en stor fördel med att nödvändiga resurser jobbat med de extraordinära uppgifterna eftersom de har stor kunskap och kompetens om H-huset. Det finns även resurser inom programmet som omprioriterats att arbeta i klinisk vård av covid-patienter.

### Utom programmet

Det finns flera projekt och arbeten som pågår och som har en relation med H-husprogrammet, men som inte ingår i dess projektdirektiv eller budget. I uppföljningsrapporten redovisas de viktigaste av dessa eftersom de har en direkt påverkan på H-husprogrammet.

 <b>Region Örebro län</b>		Utgåva Nr. 39
Rubrik Uppföljningsrapport för H-husprogrammet		
Omfattar område/verksamhet/enhet Region Örebro län	Ställd till Programägaren och styrgruppen för programmet	Datum 201002
Upprättad av Jonas Claesson	Diarienummer 18RS1178	

- En grov kalkyl gällande en förbindelsegång mellan H- och O-huset i nivå med IVA-planet i G-huset presenterades för styrgruppen 2020-05-05. Nu pågår teknisk projektering som beräknas vara klar i början av november månad.
- Gång- och cykelbanan längs Södra Grev Rosengatan öppnades i sin helhet för trafik den 25 september.

### 3 Förväntat resultat

Slutkostnadsprognosen för de olika delarna (byggnation, MT, IT och övrig inredning och utrustning) beräknas bli lägre jämfört med prognosen för ett år sedan.

Förväntade investeringar blir lägre än budgeten som beslutades enligt programdirektivet 2018-10-31.

### Uppföljning av planer

#### 3.1 Uppföljning av tidplan

H-hus programmet omfattar, förutom det nya H-huset, även en stor ombyggnation av akutklinikens lokaler i G-huset. Efter beslut att skjuta fram akutklinikens flytt till H-huset på grund av den pågående pandemin har ytorna i G-huset inte blivit tillgängliga för ombyggnation enligt den ursprungliga tidsplanen. Detta innebär att generalentreprenörens arbete har fördröjs. Hinder föreligger därmed för färdigställande av kontraktarbetena inom kontraktstiden.

#### 3.2 Uppföljning av resurser

Avseende delprojekt Byggnation är resursbehovet i nuläget säkerställt.


Avseende delprojekt HS Verksamhet är resursbehovet i nuläget säkerställt.

#### 3.3 Uppföljning av kostnader

Nedan redovisas sammanställning av ekonomiskt utfall för H-husprogrammet.

##### Investeringsutgifter

Investeringar, mnkr	Budget enligt programdirektiv beslutat 2018-10-31	Utfall ackumulerat per 2020-08-30	varav utfall innevarande år (2020)	Prognos, total investeringsutgift
Byggnation inkl byggansluten utrustning*	1 805,0	1 685,5	185,7	1 744,1
Medicinsk teknik	240,0	44,6	26,7	223,4
Lös utrustning/inredning	65,0	4,4	4,0	43,7

 <b>Region Örebro län</b>		Utgåva Nr. 39
Rubrik Uppföljningsrapport för H-husprogrammet		
Omfattar område/verksamhet/enhet Region Örebro län	Ställd till Programägaren och styrgruppen för programmet	Datum 201002
Upprättad av Jonas Claesson	Diarienummer 18RS1178	

IT	30,0	12,3	7,2	19,2
Övrigt	45,0	1,4	1,4	5,9
<b>Summa</b>	<b>2 185,0</b>	<b>1 748,2</b>	<b>225,0</b>	<b>2 036,2</b>

\* Utfall och prognos avseende byggnation inkluderar kostnader som omfördelats till egna delprojekt för att kunna slutberäkna projektets hyressättning. Redovisningen i ekonomisystemet för H-husprojektets utfall visar därför -131,53 miljoner kronor lägre utfall jämfört med denna utfallsrapport.

#### Driftkostnader under projektiden

Driftkostnader*, mnkr	Utfall ackumulerat per 2020-08-30	varav utfall innevarande år (2020)	Prognos, driftkostnader totalt
<b>Summa</b>	<b>28,7</b>	<b>13,3</b>	<b>72,9</b>

Prognosen driftkostnader har minskat från 78,2 till 72,9 miljoner kronor.

#### 3.4 Hinder och möjligheter

- H-huset och dess höga färdigställandegrad under våren/försommaren 2020 utgjorde en bra möjlighet för sjukvården att rigga och utnyttja lokalerna för emottagande av covid-patienter. Därmed behövde regionen inte upprätta så kallade fältsjukhus så som i vissa andra regioner.

#### 3.5 Programmets omvärld

- Förutsättningarna för programmet och dess leverans har påverkats av covid-19. Dock inte i den omfattningen som befarades våren/försommaren 2020.


## 4 Åtgärder

#### 4.1 Åtgärder som ska vidtas inom programmet

Åtgärder som ska vidtas inom programmet  
Inget att rapportera i nuläget.

#### 4.2 Åtgärder som ska vidtas av projektägare och styrgrupp

Inget att rapportera i nuläget.

 <b>Region Örebro län</b>		Utgåva Nr. 39
Rubrik Uppföljningsrapport för H-husprogrammet		
Omfattar område/verksamhet/enhet Region Örebro län	Ställd till Programägaren och styrgruppen för programmet	Datum 201002
Upprättad av Jonas Claesson		Diarienummer 18RS1178

## 5 Övrigt

Inget att rapportera i nuläget.

## 6 Referenser

- Programdirektiv
- Tid- och processplan

## Bilagor